

УДК 332.8

## Анализ изменений законодательства в строительной отрасли: путь от долевого строительства к проектному финансированию

© Е.Г. Улашева, О.В. Литвинова

*Иркутский национальный исследовательский технический университет,  
г. Иркутск, Российская Федерация*

**Аннотация.** В данной статье рассмотрен процесс зарождения, развития и реформирования такой формы инвестиционной деятельности, как приобретение жилья по договорам долевого участия в строительстве. Дана основная информация относительно жилищной проблемы в России, конституционного права на жилище и методов реализации данного права. Проанализирована история становления долевого строительства в России, его сильные и слабые стороны, а также причины, приведшие данный метод приобретения жилья в упадок. Описана нормативно-правовая база, регулирующая деятельность долевого строительства, и последние нововведения в законодательстве, связанные с ним. Проведен детальный анализ основных изменений в Федеральном законе от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ по переходу от долевого строительства к проектному финансированию. Рассмотрены понятия проектного финансирования и счетов эскроу. Проанализирован обновленный алгоритм совершения сделок по договорам долевого участия в строительстве с привлечением банков и государства, а также новый механизм контроля над застройщиками. По результатам анализа сделаны выводы относительно основных положительных и отрицательных аспектов новой системы как для потребителя и строительных компаний, так и для строительной отрасли в целом.

**Ключевые слова:** жилищное строительство, долевое строительство жилья, договор долевого участия в строительстве, проектное финансирование, счета эскроу

## Analysis of Legislative Changes in the Construction Industry: The Path from Shared Construction to Project Financing

© Elizaveta G. Ulasheva, Olga V. Litvinova

*Irkutsk National Research Technical University,  
Irkutsk, Russian Federation*

**Abstract.** The article discusses the process of the origin, development and reform of such form of investment activity as the purchase of housing under shared agreements in construction. The article provides basic information on the housing problem in Russia, the constitutional right to housing and methods for the implementation of this right; analyzes the history of the establishment of shared construction in Russia, its strengths and weaknesses, as well as the reasons that led to the decline in this method of acquiring housing; describes legal framework governing the activities of shared construction, and the latest innovations in the legislation related to it. A detailed analysis of the main changes in the Federal Law of December 30, 2004 No. 214-ФЗ on the transition from shared construction to project financing was carried out. The article discusses the concepts of project financing and escrow accounts, analyzes the updated algorithm for transactions under shared contracts in construction involving banks and the state, as well as a new mechanism for controlling developers. The analysis draws conclusions about the main positive and negative aspects of the new system for both the consumer and construction companies, as well as for the construction industry as a whole.

**Keywords:** housing construction, shared housing construction, construction share agreement, project financing, escrow accounts

Жилищная проблема в России на протяжении многих десятилетий остается одной из самых актуальных. Рано или поздно с ней приходится столкнуться большинству граждан нашей страны. Пункт 1 статьи 40 Конституции РФ гласит: «Каждый имеет право на жилище. Никто не может быть произвольно лишен жилища»<sup>1</sup>. Вещунова Е.В. пишет относительно жилищных прав человека: «Данное право

является абсолютным, основным правом человека, принадлежащим ему от рождения. Можно утверждать, что от реализации данного конституционного права напрямую зависит достойный уровень жизни каждого жителя нашей огромной страны» [1].

В законодательстве Российской Федерации предусмотрен конкретный механизм реализации права на жилище. В частности, пункт 2 статьи 40 Конституция РФ указывает: «Органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище»<sup>1</sup>. Но исторический опыт показывает, что только за счет государствен-

<sup>1</sup> Конституция Российской Федерации: принята всенародным голосованием 12.12.1993 (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) [Электронный ресурс]. URL: <http://www.constitution.ru/> (20.11.2019).

ных ресурсов решить жилищный вопрос в полной мере невозможно и подавляющему большинству граждан необходимо самим решать свою жилищную проблему любым приемлемым для них и не противоречащим закону способом [2].

Согласно части 4 статьи 1 Жилищного кодекса Российской Федерации: «Граждане, законно находящиеся на территории Российской Федерации, имеют право свободного выбора жилых помещений для проживания в качестве собственников, нанимателей или на иных основаниях, предусмотренных законодательством»<sup>2</sup>. Другими словами, законодательство предусматривает разнообразие способов и правовых форм удовлетворения гражданами своих жилищных потребностей и свободу в выборе одной из этих форм.

В данной работе мы будем рассматривать такой способ приобретения жилья в собственность, как долевое строительство, и его новый формат – проектное финансирование.

До недавних пор приобретение жилья по договорам долевого участия в строительстве занимало одну из лидирующих позиций от общего числа реализуемой недвижимости [3]. Долевое строительство – это особая форма инвестиционной деятельности, в рамках которой застройщик привлекает денежные средства граждан для возведения того или иного объекта недвижимости. Сущность сделок по договорам участия в долевом строительстве раскрывается в статье 4 ФЗ от 30.12.2004 № 214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»<sup>3</sup>. В данной статье говорится: «По договору участия в долевом строительстве (далее также – договор) одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквар-

тирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости». Для более глубокого понимания причин, приведших долевое строительство в России в сегодняшнее положение, необходимо изучить историю его становления и развития.

Такой вид инвестиционной деятельности, как долевое строительство, появился в России в 1990-е годы прошлого века. Причиной этому послужили экономические изменения в стране и полное прекращение бюджетного финансирования строительства жилья. Выходом из сложившейся ситуации для строительного комплекса страны стало привлечение для строительства денежных средств граждан. Для того чтобы отношения между гражданами, осуществляющими финансирование строительства, и застройщиками могли быть оформлены официально, были разработаны договоры долевого участия в строительстве [3].

Но законодательство в области инвестиционной деятельности в строительстве в то время было развито крайне слабо, и четкие правила организации процесса отсутствовали. Как следствие, многие компании не исполняли взятые на себя обязательства. В итоге появились первые «обманутые дольщики». Из-за несовершенства существующей системы финансирования долевого строительства каждый год возникало 40–50 тысяч новых «обманутых дольщиков». Только в 2004 году для урегулирования отношений между застройщиком и дольщиком был принят Федеральный закон от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»<sup>3</sup>. Принятие данного закона решило часть проблем. Впервые, он сделал невозможным заключение двух договоров участия в долевом строительстве на одно помещение, так как договоры теперь подвергались обязатель-

<sup>2</sup> Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 26.07.2019, с изм. от 10.07.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 26.07.2019) [Электронный ресурс]. URL: <http://docs.cntd.ru/document/901919946> (20.11.2019).

<sup>3</sup> Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ (ред. от 27.06.2019) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» [Электронный ресурс]. URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_51038/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51038/) (20.11.2019).

ной регистрации. Во-вторых, данный закон запрещал застройщикам брать деньги за квартиру до получения разрешительных документов на строительство. Третьим важным новшеством было то, что закон обязал застройщиков прописывать в договоре долевого участия все сроки строительства и неустойки за его неисполнение.

Но у застройщиков осталась довольно большая свобода выбора форм договора, по которому они могли продавать жилье в строящихся домах. Застройщики пользовались этой ситуацией и заключали договоры на выгодных прежде всего для себя условиях. В июне 2010 года были приняты поправки в Федеральный Закон, которые обязали застройщиков заключать договор на продажу квартир в строящемся доме в строго определенной законом форме, но, даже несмотря на это, сделки по договорам долевого участия остались весьма рискованными, поскольку застройщики практически не имели ограничений в том, как именно использовать деньги дольщиков [3]. Недобросовестные застройщики или компании, которые не распродали все квартиры на этапе котлована, могли заморозить стройку и объявить себя банкротами, а дольщики оставались без жилья и не имели возможности вернуть деньги.

За время существования долевого строительства появилось множество схем обмана дольщиков. К примеру, по одной из схем недобросовестные застройщики вместо нормируемого законом и подлежащего обязательной регистрации договора долевого участия в строительстве заключали с покупателем предварительный договор купли-продажи, который не содержит сроков сдачи квартиры и иных обязательств застройщика и не гарантирует, что дом будет когда-либо построен, а также не требует регистрации в уполномоченном государственном органе. Также при заключении предварительного договора купли-продажи существует риск так называемой двойной продажи квартир, так как такой договор застройщик не регистрирует. Но даже при условии заключения договора с добросовестным застройщиком, работающим в соответствии с действующим законодательством, защищающим дольщиков от потери вложенных средств и приобретаемого имущества, нет гарантий, что в компании застройщика или

во всей строительной отрасли не случится финансовый кризис.

В 2013 году Приказом Минрегиона России № 403 от 20 сентября 2013 г. были утверждены единые для всех регионов критерии отнесения граждан к числу обманутых дольщиков. Чтобы обеспечить еще большую защиту дольщиков от недобросовестных застройщиков, в начале 2014 года Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации впервые предложило начать переход от метода привлечения денежных средств граждан по ДДУ к финансированию строительства многоквартирных домов через банки. Но в тот период строительная отрасль не была готова к таким изменениям, они могли привести к кризису во всей отрасли. По данным статистической отчетности Федеральной службы государственной регистрации и оценкам экспертов на 2015 год, за счет средств дольщиков осуществлялось финансирование порядка 50 % всего объема строящегося в России жилья. Поэтому, несмотря на то, что количество «обманутых дольщиков» продолжало расти, а сам институт долевого строительства имел множество недоработок, он был сохранен.

Но тем не менее требовались серьезные изменения в законодательстве о долевом строительстве. В 2016 году были внесены поправки в Уголовный кодекс Российской Федерации, а именно Федеральным законом от 01.05.2016 № 139-ФЗ была введена статья 200.3. УК РФ «Привлечение денежных средств граждан в нарушение требований законодательства Российской Федерации об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости»<sup>4</sup>. В данной статье указано: «Привлечение денежных средств граждан для строительства в нарушение требований законодательства Российской Федерации об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в крупном размере наказывается обязательными работами на срок до трехсот шестидесяти часов, либо исправительными работами на срок до одного года, либо принудительными работами на срок до двух лет, либо лишением сво-

<sup>4</sup> Уголовный кодекс Российской Федерации от 13.06.1996 № 63-ФЗ (ред. от 02.08.2019) [Электронный ресурс]. URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_10699/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_10699/) (20.11.2019).

боды на тот же срок с ограничением свободы на срок до одного года или без такового. То же деяние, совершенное группой лиц по предварительному сговору, а равно в особо крупном размере, наказывается обязательными работами на срок до четырехсот восьмидесяти часов, либо исправительными работами на срок до двух лет, либо принудительными работами на срок до пяти лет, либо лишением свободы на тот же срок с ограничением свободы на срок до двух лет или без такового. Деяния, предусмотренные настоящей статьей, признаются совершенными в крупном размере, если сумма привлеченных денежных средств превышает три миллиона рублей, в особо крупном размере – пять миллионов рублей»<sup>5</sup>.

В 2016 году был принят Федеральный закон «О внесении изменений в Федеральный закон от 3 июля 2016 года № 304-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости»<sup>6</sup>. К наиболее значимым изменениям в законодательстве, внесенным данным законом, можно отнести требования об обязательном размере уставного (складочного) капитала застройщика, который должен быть полностью оплачен и должен составлять не менее установленной законом суммы в зависимости от суммы площади всех жилых помещений строящихся многоквартирных домов. Также важными требованиями № 304-ФЗ от 3 июля 2016 года стали требования о страховании ответственности застройщика, введение о применении счетов эскроу, требование, обязывающее застройщиков получать заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным Законом № 214-ФЗ, а также обязательные взносы в компенсационный фонд.

Но, несмотря на все нововведения, кардинально изменить ситуацию в долевом строительстве не удалось. По данным Минстроя РФ, на 1 января 2018 г. в ре-

естре пострадавших граждан числилось 30 856 человек в 69 регионах России и только 16 регионов таких проблем не имело. А поскольку реестр пострадавших граждан носит заявительный характер, подсчет ведомство ведет по числу проблемных объектов, которых на 1 января 2018 г. было выявлено 836 [4]. Причем стоит отметить, что цифра эта с каждым годом только увеличивается и на 1 января 2019 недостроенными числятся 894 проблемных объекта [5].

Данные обстоятельства обусловили необходимость реформирования практики долевого строительства и перехода к проектному финансированию [4]. 25 октября 2017 года в ходе совещания с членами Правительства Президент РФ, Владимир Владимирович Путин, выделил период в 3 года на отказ от долевого строительства. 21 декабря 2017 г. Правительством РФ был разработан план мероприятий так называемая дорожная карта поэтапной замены использования для создания многоквартирных домов средств граждан на заемные средства кредитных организаций<sup>7</sup>.

«План мероприятий направлен на обеспечение минимизации риска для граждан – участников долевого строительства – за счет использования механизма счетов эскроу и (или) иного вида специальных банковских счетов, обеспечивающих защиту прав граждан – участников долевого строительства (далее – специальный счет), для расчетов по договорам участия в долевом строительстве и замещения средств граждан, привлекаемых застройщиками, банковским кредитованием. Привлечение кредитных организаций, обладающих профессиональной компетенцией, необходимой для оценки и управления рисками, позволит снизить риск утраты средств, внесенных гражданами – участниками долевого строительства».

В Плане мероприятий от 21 декабря 2017 г. были установлены три основных этапа перехода:

<sup>5</sup> Уголовный кодекс Российской Федерации от 13.06.1996 № 63-ФЗ (ред. от 02.08.2019) [Электронный ресурс]. URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_10699/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_10699/) (20.11.2019).

<sup>6</sup> Федеральный закон «О внесении изменений в Федеральный закон от 3 июля 2016 года № 304-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» [Электронный ресурс]. URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_200751/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200751/) (20.11.2019).

<sup>7</sup> 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]. URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71744910/> (20.11.2019).

1. подготовительный этап был направлен на создание нормативно-правовой базы для перехода от долевого строительства к проектному финансированию;

2. переходный этап включал в себя как заключение ДДУ по старой схеме с привлечением средств дольщиков, так и введение механизма счетов эскроу;

3. завершающий этап (с 1 июля 2019 г. по 31 декабря 2020 г.) включает переход на заключение всех договоров участия в долевом строительстве многоквартирных домов с использованием механизма счетов эскроу (прогнозируется, что к 4 кварталу 2020 года более 95 % всех сделок будет осуществляться по схеме проектного финансирования) [4].

Эскроу-счет (англ. escrow) – специальный условный счет, на котором учитываются имущество, документы или денежные средства до наступления определенных обстоятельств или до выполнения определенных обязательств. Также для реализации планов было введено такое понятие, как «проектное финансирование», представляющее собой вид долгосрочного (на срок не менее 3 лет) финансирования инвестиционного проекта в форме предоставления кредита, при котором источником погашения задолженности являются доходы от использования или реализации имущества, созданного и (или) приобретенного при реализации инвестиционного проекта [6].

В связи с данными обстоятельствами в Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ было внесено много значительных поправок, в частности ужесточены требования к застройщикам. Согласно данным требованиям застройщик может быть только хозяйственным обществом, имеющим разрешение на ввод в эксплуатацию не менее 10 000 м<sup>2</sup> многоквартирных домов, а также обладающим опытом строительства многоквартирных домов не менее 3 лет. Обязательна экспертиза проектной документации вне зависимости от этажности объекта. Также согласно нововведениям в № 214-ФЗ застройщик может использовать только целевые кредиты и займы, он не имеет права выдавать займы, выпускать ценные бумаги, кроме акций, а также приобретать ценные бумаги. Застройщик не может создавать коммерческие и некоммерческие организации, участвовать в них и совер-

шать сделки, не связанные с осуществлением долевого строительства.

С 1 июля 2018 г. ужесточились требования к органам управления компании застройщика. Руководитель и главный бухгалтер не должны иметь отдельные виды судимости или неистекший срок дисквалификации, быть ранее привлеченными к субсидиарной ответственности по обязательствам юридического лица, быть банкротами. Вместо поручительства банка или страхования гражданской ответственности застройщик обязан производить отчисления в компенсационный фонд в размере 1,2 % от стоимости договора долевого участия до государственной регистрации договора [4]. Повышены требования к информационной открытости застройщика. Введены дополнительные ограничения на использование средств дольщиков по объектам, разрешение на которые получено после 1 июля 2018 года. Административные расходы застройщика (аренда, реклама, оплата труда, услуги банка, связи и т. п.) не могут превышать 10 % от стоимости строительства.

Таким образом, при всех нововведениях покупатель может приобретать только готовое жилье [7]. В сделке, помимо покупателя и строительной организации, теперь будут участвовать банки и государство. Требование к размеру уставного капитала законодатель заменил требованием к размеру собственных средств застройщика. Собственные средства застройщика должны составлять не менее 10 % от планируемой стоимости проекта. Устанавливается требование относительно минимального остатка денежных средств на счете уполномоченного банка на дату направления проектной декларации, остаток должен составлять 10 %. Этого вполне достаточно, чтобы застройщик мог продемонстрировать банкам, уполномоченным контролирующим органам и участникам долевого строительства серьезность своих намерений осуществить инвестиционно-строительный проект [8]. Строительные компании должны вложить в строительство собственные средства, то есть купить участок и провести проектные работы, начать строительство, а также обеспечить заключение договоров долевого участия с будущими собственниками жилья на большую часть квартир (около 70 %) [9]. Остальная сумма на строительство предоставляется кредитной органи-

зацией. Будущие собственники жилья оплачивают свои квартиры не застройщику, а путем отчислений собственных и/или ипотечных средств на банковские эскроу-счета (входящие в систему страхования вкладов на сумму до 10 млн руб.), где их деньги остаются в качестве своеобразного залога по кредиту строительной организации [9]. Эскроу-счета в банке постоянно пополняются взносами будущих собственников жилья. Банк не несет обязанность по формированию значительных резервов и имеет возможность снизить ставку по кредиту для застройщика относительно ставок по прямым строительным кредитам. По окончании строительства деньги собственников квартир с эскроу-счетов обеспечивают окончательную оплату кредита застройщику банку и прибыль застройщика.

Неоспоримым плюсом новой системы проектного финансирования, во-первых, является повышенный контроль над застройщиком. Контроль осуществляется сразу тремя органами. В первую очередь это государственный контроль, который реализуется уполномоченным органом исполнительной власти субъекта РФ. Этот орган на протяжении всего срока строительства контролирует наличие у застройщика права на привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства многоквартирного дома на основании договора участия в долевом строительстве (ДДУ), а также осуществляет контроль над целевым использованием застройщиком денежных средств, которые оплачиваются участниками долевого строительства [8].

Во-вторых, застройщики обязаны предоставлять в фонд защиты прав участников долевого строительства финансовую отчетность.

И в-третьих, застройщик должен передавать в уполномоченный банк документы, являющиеся основанием для составления распоряжения о расходовании денежных средств. При принятии платежного поручения застройщика к исполнению уполномоченный банк будет контролировать соответствие назначения платежа требованиям законодательства о целевом использовании денежных средств и соответствие его размера содержанию документов, представленных застройщиком [8]. В случае установленных несоответствий банк обязан сообщать о них в надзорный

орган, банк имеет право отказать в проведении операций, связанных с нецелевым расходованием средств. Согласно пункту 2.3 статьи 3 Закона № 214-ФЗ все участники процесса строительства будут обязаны открыть расчетные счета в одном и том же уполномоченном банке и осуществлять расчеты между собой только с использованием таких счетов и услуг этого банка<sup>8</sup>. Это позволит уполномоченному банку реализовать полный контроль над целевым расходованием денежных средств участников долевого строительства [8]. Уполномоченный банк должен будет соответствовать критериям, установленным Правительством РФ.

В 2018 году Минстроем России была составлена Стратегия развития строительной отрасли до 2030 года. Согласно данной стратегии одной из приоритетных целей в сфере жилищного строительства на период до 2030 года является создание условий для увеличения объемов жилищного строительства до 120 млн кв. м в год. Основным катализатором данного роста, по мнению Минстроя, должен стать именно переход на механизм проектного финансирования жилищного строительства с использованием счетов эскроу, а также увеличение количества заключаемых договоров долевого участия с 800 тыс. единиц до 1000 тыс. единиц в год (рис.).

С целью обеспечения перевода действующих проектов жилищного строительства на проектное финансирование стратегией предусматривается создание с участием АО «ДОМ.РФ» специализированной кредитной организации (уполномоченного банка в сфере жилищного строительства) для финансирования строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости.

Одной из главных задач уполномоченного банка будет обеспечение перевода портфеля строящегося жилья на проектное финансирование. Второй функцией уполномоченного банка станет банковское сопровождение и контроль целевого использования средств в рамках достройки проблемных объектов с участием Фонда

<sup>8</sup> Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ (ред. от 27.06.2019) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» [Электронный ресурс]. URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_200751/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200751/) (20.11.2019).

защиты прав граждан – участников долевого строительства [10].

Работа по переходу на счета эскроу ведется постепенно. В частности, на основании данных статистики 2018 года и первого полугодия 2019 можно увидеть рост процентного соотношения количества зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, которыми предусмотрена обязанность вносить денежные средства на счета эскроу, от общего числа ДДУ:

- в 2018 году – 0.04 % (322 договора по счетам эскроу из 795946);
- за I и II кварталы 2019 года – 0.64 % (2 886 договоров из 448 307).

Проанализировав всю вышеизложенную информацию, выделим следующие положительные моменты перехода от долевого строительства к проектному финансированию:

1. уменьшение рисков для покупателей, так как денежные средства остаются в безопасности вплоть до получения квартиры [11];
2. уход с рынка недобросовестных застройщиков;

3. восстановление репутации института долевого строительства, что особенно необходимо для осуществления государственной жилищной политики;

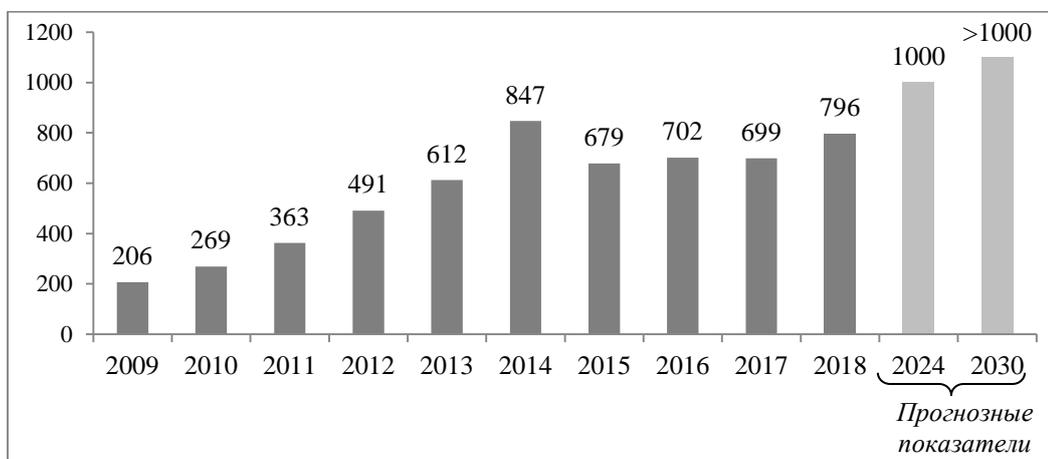
4. решение проблемы «обманутых дольщиков»;

5. повышенный уровень контроля над застройщиком исключает возможность нецелевого использования денежных средств дольщиков и иных злоупотреблений со стороны недобросовестных застройщиков;

6. решение проблемы несоответствия привлекаемых денежных средств и стадий строительства. Средства будут выделяться в пределах одобренного банком объема по мере необходимости в соответствии с графиком работ;

7. бесперебойное финансирование строительства и сокращение его сроков;

8. снижение рисков для государства. Потребность в бюджетной поддержке отрасли стала минимальной, так как в случае невыполнения обязательств застройщиками объекты будут достраиваться не за счет бюджета, а на деньги банков, профинансировавших проект.



**Количество зарегистрированных договоров долевого участия в строительстве, тыс. единиц**

К отрицательным сторонам перехода к проектному финансированию относятся:

1. повышение стоимости жилья (по разным прогнозам минимум на 20–30 %) в силу дополнительных расходов, связанных с участием банков в проекте, таких как проценты по целевому кредиту и затраты по его обслуживанию, расходы на банковский надзор и контроль за объектами строительства;

2. потеря потребителями возможности покупки жилья по максимально низкой цене «на этапе котлована»;

3. снижение спроса на жилье и, как следствие, временный упадок строительной отрасли;

4. вынужденный уход с рынка недвижимости значительного числа малых и средних строительных компаний либо поглощение их более крупными застройщиками;

5. сложность выхода на рынок новых компаний, а следовательно, снижение конкуренции и монополизация рынка;

6. ограничения застройщиков в выборе подрядных организаций, связанные с жесткими требованиями уполномоченных банков.

**Библиографический список**

1. Вещунова Е.В. Сущность и содержание конституционного права граждан на жилище // Наука. Общество. Государство. 2016. Т. 5. № 3. [Электронный ресурс]. URL: <http://esj.pnzgu.ru> (10.09.2019).

2. Петрова Ю.А. Генезис развития жилищного законодательства в России. Вопросы теории и практики // Вестник Московского университета МВД России. 2014. № 10. С. 175.

3. Кирсанов А.Р. Законодательство о долевом строительстве: прошлое, настоящее и будущее // Имущественные отношения в РФ. 2017. № 6 (189). С. 64–74.

4. Шулекин А.Н. Анализ изменений законодательства в сфере жилищного строительства: переход от долевого строительства к проектному финансированию // Сибирская финансовая школа. 2018. № 4 (129). С. 34–37.

5. Кондратьева И.В. Доверяй, но проверяй: проблемы инвестирования денежных средств граждан в строительство многоквартирных домов // Законы России: опыт, анализ, практика. 2016. № 2. С. 89–94.

6. Гринберг А.А. Долевое строительство сегодня и завтра // Актуальные проблемы права: сб.

докладов XIX науч.-практ. конф. преподавателей, студентов, аспирантов и молодых ученых. 2018. С. 137–140.

7. Коршунов В.И., Ракова Е.Г. К вопросу о правовых аспектах финансирования постройки многоквартирных жилых домов в связи с реформированием долевого строительства // Скиф. Вопросы студенческой науки. 2019. № 1 (29). С. 40–44.

8. Кирсанов А.Р. Перспективы развития законодательства о долевом строительстве // Имущественные отношения в РФ. 2018. № 2. С. 197.

9. Кучина Е.В., Морозова Л.Ш. Анализ факторов формирования стоимости жилья при переходе к проектному финансированию жилищного строительства // Вестник ЮУрГУ. 2018. Т. 12. № 4. С. 54–61.

10. Бекузарова Е.К., Газзаева М.Т. Правовая природа договора участия в долевом строительстве // Актуальные проблемы права: сб. научных статей магистрантов. Владикавказ, 2019. С. 348–351.

11. Марина В.К. Гарантии прав участников долевого строительства // Вестник НИЦ МИСИ. 2018. № 10. С. 68–75.

**Сведения об авторах / Information about Authors**

**Улашева Елизавета Григорьевна**, магистрант группы УСТмз-17-1, Институт архитектуры, строительства и дизайна, Иркутский национальный исследовательский технический университет, 664074, г. Иркутск, ул. Лермонтова, 83, Российская Федерация, e-mail: [ulasheva.elizaveta@yandex.ru](mailto:ulasheva.elizaveta@yandex.ru)  
**Elizaveta G. Ulasheva**, Undergraduate, Institute of Architecture, Construction and Design, Irkutsk National Research Technical University, 83 Lermontov Str., Irkutsk, 664074, Russian Federation, e-mail: [ulasheva.elizaveta@yandex.ru](mailto:ulasheva.elizaveta@yandex.ru)

**Литвинова Ольга Владимировна**, кандидат экономических наук, доцент кафедры экспертизы и управления недвижимостью, Институт архитектуры, строительства и дизайна, Иркутский национальный исследовательский технический университет, 664074, г. Иркутск, ул. Лермонтова, 83, Российская Федерация, e-mail: [olga.66.08@inbox.ru](mailto:olga.66.08@inbox.ru).  
**Olga V. Litvinova**, Cand. Sci. (Economics), Associate Professor, Department of Expertise and Real Estate Management, Institute of Architecture, Construction and Design, Irkutsk National Research Technical University, 83 Lermontov Str., Irkutsk, 664074, Russian Federation, e-mail: [olga.66.08@inbox.ru](mailto:olga.66.08@inbox.ru).