

УДК332.72, ББК65.22 © А. Г. Пилюгина, Л. В. Трункина

А. Г. Пилюгина, Л. В. Трункина
ЭКОНОМИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ РАЗВИТИЯ РЫНКА
НЕДВИЖИМОСТИ

Статья отражает основные результаты анализа развития рынка недвижимости с учетом текущих изменений в Федеральном Законе «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 1 июля 2018 года № 214-ФЗ (далее – ФЗ-214), который регулирует строительство жилых многоквартирных домов в России по договору долевого участия.

Целью данной статьи является анализ и выявление перспектив развития российского рынка недвижимости в условиях изменяющейся законодательной базы, регулирующей долевое строительство многоквартирных жилых домов.

Предметом исследования в статье является процесс изменения в законодательной базе, регулирующей долевое строительство в Российской Федерации.

В современном мире недвижимость имеет огромное значение в жизни общества. Одним из способов удовлетворения потребности физических и юридических лиц в недвижимости является их долевое участие в строительстве жилых домов и иных объектов недвижимости. В настоящее время все больший резонанс вызывают проблемы в долевом строительстве многоквартирных жилых домов, оказывающие влияние на рынок недвижимости и приобретение квартир гражданами по договорам долевого участия. Тема данной статьи выбрана для изучения обусловленности этих проблем и возможных путей их решения.

В данной работе был проведен анализ нормативно-правовых документов о долевом строительстве в Российской Федерации, поиск проблем, связанных с изменениями в законодательстве, исследование возможных путей решения развития российского рынка недвижимости с точки зрения правовых нововведений в долевом строительстве. Методологическую основу исследования для данной статьи составили общенаучный, логический, системно-структурный и сравнительно-правовой методы. В ходе исследования была использована литература современных специалистов в области экономики по вопросам строительства жилья, таких как С.Р. Лебедева, Е.В. Чугунова, К.С. Авакян, А.П. Суходолов, Т.И. Кубасова, С.А. Велесевич и др. Опираясь на работы данных авторов, включающие исследования проблем долевого строительства, вопросов защиты прав дольщиков и мошенничества в данной сфере, были выявлены основные экономико-правовые аспекты развития российского рынка недвижимости. В данной области исследования необходим детальный анализ поправок в законодательной базе о долевом строительстве, чтобы выявить основные тенденции развития рынка новостроек и возможные угрозы в этом аспекте и спрогнозировать последствия данных поправок, которые ранее не были изучены. Данная статья содержит новые решения данного вопроса с точки зрения выгоды для всех участников долевого строительства в России. Результатом данной статьи является систематизация и оценканововведений в законах о долевом строительстве, прогноз возможных последствий развития рынка недвижимости в аспекте данных поправок.

Ключевые слова: строительная отрасль, рынок недвижимости, строительство жилья, экономика долевого строительства, девелопмент, долевое строительство, жилая недвижимость, дольщики, договор долевого участия, правовое регулирование долевого строительства.

Строительная отрасль – крупнейшая отрасль в экономике России, и строительство жилья является её элементом. На данный момент сложное положение дел в отрасли вызвано недостатком инвестиций, медленным вводом нового жилья и сокращением бюджетов на реализацию этих целей. Значительный резонанс на рынке недвижимости вызвали изменения в Федеральном Законе «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов (МКД) и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ. Данный закон о долевом участии гарантирует защиту интересов и прав покупателей (дольщиков) квартир, находящихся в процессе строительства [1].

Согласно законодательству застройщиком является хозяйственное общество, которое имеет опыт не менее трех лет участия в строительстве многоквартирных домов общей площадью не менее 10

тысяч кв. м. при наличии разрешений на ввод в эксплуатацию таких многоквартирных домов в качестве застройщика, и (или) технического заказчика, и (или) генерального подрядчика. Застройщику должен принадлежать земельный участок на праве собственности или аренды (субаренды), либо в предусмотренных законом случаях на праве безвозмездного пользования [1].

С 1 июля 2018 года вступили в силу поправки в ФЗ-214, которые ужесточают требования к застройщикам в период перехода от долевого финансирования к проектному, т.е. с учетом поправок в законе, а также усиливают защиту прав «обманутых дольщиков».

Сигналом к тому, что ФЗ-214 нуждается в корректировке, послужило возникновение такого массового явления, как «обманутые дольщики». Это граждане, перед которыми застройщик не выполняет обязательства по договору долевого участия (ДДУ) дольше девяти месяцев и при этом не увеличивает

инвестиции в строительство дома более двух отчетных периодов подряд [2].

Договор участия в долевом строительстве или договор долевого участия (ДДУ) – это договор, в котором одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный 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 [1].

Единый институт развития в жилищной сфере «ДОМ.РФ» (АО «ДОМ.РФ», бывш. АИЖК) – агентство ипотечного жилищного кредитования, созданное по решению Правительства Российской Федерации в 1997 году. 100% акций «ДОМ.РФ» принадлежит Правительству Российской Федерации в лице Федерального агентства по управлению государственным имуществом. В 2015 году на базе АИЖК создан единый институт развития в жилищной сфере [6]. Анализируя принятие мер по «обманутым дольщикам», можно сказать о том, что по данным Единого института развития в жилищной сфере «ДОМ.РФ» по итогам первого квартала 2018 года в России насчитывалось 842 проблемных объекта (1261 дом) и было заключено 80,3 тыс. договоров долевого участия дольщиками, которые попали в реестр пострадавших. Уже в 2018 году были приняты меры: введено в эксплуатацию 67 долгостроев, по 15 из них приняты компенсационные меры. Всего в России свыше 1,1 млн. договоров долевого строительства, объем денежных средств, который они охватывают – 3,4 трлн. руб., а число «обманутых дольщиков» составляет 1 % от общего числа жителей крупных городов России [9].

ФЗ-214 не способствует возмещению ущерба гражданам-участникам долевого строительства, в этом могут помочь только крупнейшие компании-инвесторы. Поэтому необходимо принимать меры на региональном уровне. В качестве этих мер можно применить метод стимулирования инвесторов субсидиями, либо передачу земельных участков для возмещения затрат строительства региональными властями.

Также все выплаты дольщикам должны проходить через Единый институт развития в жилищной сфере «Дом.рф» в лице Росимущества, поскольку компенсации, направляемые в регионы, могут не поступить к владельцам из-за мошенничества и коррупции среди региональных властей [8]. Именно поэтому необходимо совершенствование механизма возмещения ущерба «обманутым дольщикам».

Следующее изменение в законе касается девелоперов. Девелопмент – это комплексный вид деятельности, который приносит прибыль за счет изменения начального состояния недвижимости

(строительство, реконструкция, создание инфраструктуры и т.д.) и повышения стоимости данного объекта недвижимости [5]. Девелоперы – это специалисты, предприниматели, которые руководят строительством проекта (например, многоквартирного дома) от начала застройки и инвестирования в неё денежных средств до окончательной его продажи с тем, чтобы увеличить максимальную стоимость.

Данная поправка говорит о том, что девелоперы смогут возводить жилье по принципу одно разрешение – один счет и один застройщик. Исключение сделано для девелоперов, ведущих комплексное освоение территории (КОТ). Они могут строить по нескольким разрешениям несколько домов в рамках КОТ или на одном земельном участке. Главное условие для застройщика: на каждое разрешение на строительство требуется открыть отдельный банковский счет. Ранее строительные компании могли собирать денежные средства дольщиков на определенный объект, однако, закон не предусматривал ограничение использования данных средств на иное строительство [1].

Данное ограничение регулирует целевое использование средств, однако такая инициатива может привести к сокращению строительства новых домов, поскольку из-за нехватки капитала на строительство всех своих объектов многие компании будут вынуждены покинуть строительную отрасль. Таким образом, останутся только крупные застройщики, но и они не смогут вводить большое количество объектов сразу.

Появляется в новом законе и обязательное банковское сопровождение. С 1 июля 2018 года застройщики должны открыть банковский счет по каждому разрешению на строительство в уполномоченном банке. Банки будут иметь возможность контроля денежных средств и отказа в проведении операций, связанных с нецелевым расходованием средств. Учитывая предыдущее нововведение, на рынке в основном, останутся крупнейшие строительные компании, а с такими застройщиками смогут сотрудничать только крупные банки, все это приведет к тому, что поднимется и общая цена сделки. Соответственно, увеличится и стоимость конечного продукта – готового жилья.

Повышение цен отмечается уже сейчас, однако и Минстрой РФ, и сами застройщики связывают его с ослаблением рубля и постепенным ростом ипотечных ставок, что заставило многих покупателей ускорить покупку нового жилья.

В соответствии с новой версией закона девелопер (или аффилированное с ним лицо) должен иметь опыт не менее трех лет строительства многоквартирных домов общей площадью не менее 10 000 кв. м. в качестве застройщика, технического заказчика или генерального подрядчика. Данная норма приведет к следующим изменениям: она ограничит доступ на рынок новых компаний, укрепив тем самым позиции крупных и давно работающих девелоперских структур. Уже сейчас данная поправка вызвала большой резонанс среди застройщиков, поскольку ограничивается возможность входа на рынок новых компаний без опыта строительства. В

дальнейшем необходимо будет решать эту проблему, поскольку отсутствие появления новых компаний снизит конкуренцию и в дальнейшей перспективе может привести к монополизации среди российских застройщиков. Решением может быть сокращение общей площади построенного жилья для застройщиков, т.е. снижение площади 10 000 кв.м. построенного жилья минимум в два раза для доказательства опыта работы в данной отрасли, а также уменьшение срока деятельности застройщика в отрасли. В противном случае такие жесткие барьеры для входа в отрасль будут препятствовать ее развитию из-за отсутствия новых компаний на рынке жилищного строительства.

При всем этом еще одним нововведением стала необходимость застройщикам иметь на счете денежные средства в размере 10% от проектной стоимости строительства [1]. Это максимально возможная прибыль от предыдущего завершенного проекта. Но при этом закон запрещает использовать прибыль для финансирования строительства до передачи дольщикам всех квартир в доме. Данная инициатива так же, как и предыдущая поправка, усложнит ситуацию для новых строительных компаний, т.к. уже на начальном этапе они обязаны будут иметь достаточно большое количество денежных средств на счете, а для компаний-новичков это затруднительно. Однако для дольщиков это будет являться своего рода дополнительной гарантией, т.к. предполагается, что в случае неисполнения обязательств по договору долевого участия строительная компания сможет возместить расходы из имеющихся средств на счете.

Также новый закон предписывает, что у застройщика не должно быть обязательств по кредитам, займам, ссудам, за исключением целевых кредитов, связанных с привлечением средств дольщиков, т.е. проектного финансирования в банках и ипотеки. Такое ограничение повысит зависимость строительных компаний от банков, поскольку они будут контролировать направление денежных средств застройщиков, вести электронный журнал учета операций, чтобы избежать случаев мошенничества. Однако такой контроль обернется ростом издержек для банков, так как они понесут определенные расходы на необходимые системы безопасных расчетов и отслеживания операций отдельно для строительных компаний, а значит и для девелоперов увеличится стоимость расчетных услуг, оказываемых этими банками.

Также изменения в законе коснулись эскроу-счетов с целью привлечения средств граждан. Эскроу-счета – это специальные счета условного депонирования (депозита), на которых аккумулируются денежные средства граждан до завершения строительства дома [10].

В России система специальных счетов действует с 2014 года, однако впервые такая сделка была проведена между ПАО «Группа компаний ПИК» и ПАО «ВТБ» в апреле 2018 года. До 2018 года такие сделки не проводились, поскольку требовалось разработать необходимое уникальное

интегрированное IT-решение, в рамках которого система интеллектуального мониторинга позволяла бы в онлайн-режиме контролировать использование кредитных средств и процесс реализации проекта вплоть до конкретной задачи. При этом обмен информацией и всеми необходимыми подтверждающими документами, требуемыми законодательством в рамках федерального закона №214, осуществляется автоматически. И именно банк «ВТБ» и группа компаний «ПИК» разработали отдельный сервис, который позволяет быстро и комфортно оформить сделку по покупке жилья [7]. Физическому лицу (покупателю квартиры) для открытия эскроу-счета нужно предъявить только паспорт и договор долевого участия. Затем застройщик получает доступ к средствам дольщика только после ввода дома в эксплуатацию и регистрации первого права собственности. Тем самым деньги покупателя надежно защищены. Покупатель сможет вернуть свои деньги со счета в банке в случае, если задержка в сроках сдачи квартиры превышает шесть месяцев.

Выгода для участников долевого строительства в использовании эскроу-счетов состоит в том, что средства, которые будут размещаться на этих счетах в банках, попадут под систему гарантий Агентства по страхованию вкладов – максимальный размер компенсации может составлять 10 млн. рублей и будет выплачиваться только за одну квартиру.

Это стало ключевым нововведением, поскольку введение эскроу-счетов означает фактический отказ от ДДУ в 2019 году, поскольку использование эскроу-счетов полностью запрещает застройщику использовать привлеченные средства для текущего строительства. По своей сути, договор долевого строительства будет означать покупку готового жилья, поскольку застройщик получит деньги только при условии завершения работ и получения акта на ввод в эксплуатацию.

Во время переходного периода от долевого финансирования к проектному будет использоваться старый механизм привлечения средств граждан в долевое строительство параллельно с новым – с помощью эскроу-счетов. Законом теперь также запрещается привлечение средств граждан по жилищным сертификатам и через жилищно-строительные кооперативы (ЖСК). Теперь ЖСК можно создать в случае банкротства девелопера для достройки жилья, либо в случае, когда дом возводится на земельном участке, выделенном бесплатно из государственной собственности. С 1 июля 2019 года девелоперы смогут привлекать деньги граждан только на специальные счета в уполномоченных банках. До конца 2020 года доля договоров долевого участия (ДДУ), заключенных по эскроу-счетам, должна составить 95%, по прогнозам Единого института развития в жилищной сфере [6]. Контроль банков за счетами застройщиков позволит им отклонять операции, которые вызовут сомнения. Уполномоченный банк может приостановить перевод или платеж, если усомнится, что деньги направляются на исполнение обязательств застройщика, возникших

до 1 июля 2018 года, все последующие обязательства строительных компаний строго контролируются банком [3]. Также банк вправе потребовать от застройщика дополнительные документы, подтверждающие, что операция осуществляется для исполнения обязательств по ДДУ. Новые полномочия банков должны защитить деньги дольщиков от растраты или нецелевого использования.

Также надо сказать о том, что деньги дольщиков на эскроу-счетах будут страховать в Ассоциации страхования вкладов по аналогу с банковскими вкладами на сумму до 10 млн. руб. В случае если деньги привлекаются по договору долевого строительства, то они, как и ранее, страхуются в Фонде защиты дольщиков (компенсационном фонде) [4]. Сейчас девелоперы перечисляют 1,2% от стоимости каждого ДДУ в Фонд защиты дольщиков. Средства в Фонд будут привлекать до 1 июня 2019 года, дальше страхование станет вестись по эскроу-счетам. Фонд защиты прав граждан будет заниматься домостроением и финансированием проектов, по которым не уплачивались взносы в компенсационный фонд. Фонд также должен решить вопрос с финансированием (за счет доп. средств федерального и регионального бюджетов) строительства инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры, необходимой для функционирования жилых комплексов [2]. Такая инициатива в первую очередь защищает денежные средства дольщиков, усиление контроля через эскроу-счета делает все операции в долевом строительстве прозрачными, а значит меньше риск мошенничества.

Таким образом, поправки в ФЗ-214 были приняты для решения ситуации с «обманутыми дольщиками» и для максимального усложнения возможности для предпринимателей без опыта и истории привлекать средства граждан. При этом необходимо подумать об экосистеме и индустрии в целом: жилищное строительство – это и ипотека, и отрасль строительных материалов, и индустрия обустройства квартир, и мебельная индустрия, и оборот земельных участков, и многое другое.

Сейчас застройщики получают разрешения на строительство наперед, и первое время они будут работать по старым правилам. Отсюда следует, что существенного повышения цен в следующем году не предвидится. Однако может существенно снизиться объем предложений на первичном рынке, поэтому у населения могут возникнуть проблемы с покупкой квартир в новостройках.

В целом принятие закона должно положительно сказаться на рынке недвижимости, так как он регламентирует формы договоров приобретения жилья, условия, необходимые для заключения договоров и исполнение обязательств по ним участниками. Однако из-за усложнения социально-экономического взаимодействия между участниками долевого строительства все поправки, принятые для решения проблем строительства по ДДУ в ФЗ-214, оправданы с точки зрения защиты интересов сторон.

Ужесточение мер в сфере долевого строительства, на наш взгляд, может привести к следующим последствиям:

1) на рынке останутся только крупные компании, чьи финансовые ресурсы и деловая репутация позволят возводить многоквартирные дома даже при блокированных средствах дольщиков;

2) появится проблема входа в строительную отрасль новых компаний, что может привести к снижению конкуренции и монополизации в сфере строительства жилья;

3) активное участие банка в обеспечении финансовых обязательств сторон упростят процедуру возмещения ущерба, приведут к появлению новых банковских продуктов (например, получение ипотеки в банке, обслуживающем эскроу-счет, практически полностью устраняет риск невозврата заемных средств);

4) система страхования останется дополнительным ресурсом для возмещения ущерба, если цена будущей квартиры по договору превышает 10 млн. руб.[2].

Библиографический список

1. Федерация. Законы. Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 29.07.2018) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изм. и доп., вступ. в силу с 30.09.2018) [Электронный ресурс] Доступ из справочно-правовой системы «Консультант плюс» (Дата обращения: 03.02.2019).
2. Авакян, К.С. Защита прав граждан, участвующих в долевом строительстве жилья [Текст]/ К.С. Авакян, А. Б. Шумилини // Северо-Кавказский юридический вестник. – 2018. – №2. – С. 92-98.
3. Велесевич, С.А. Что изменят поправки в 214-ФЗ [Текст]/ С.А. Велесевич // РБК. – 2018. – № 7. – С. 48-50.
4. Кубасова, Т.И. Перспективы и проблемы развития жилищного строительства в России в контексте последних изменений законодательства [Текст]/ Т.И. Кубасова, А.П. Суходолов, Н.Г. Новикова // Байкальский научный журнал. – 2017. – № 8 (4). – С. 76-87.
5. Лебедева, С.Р. Защита дольщиков: необходимость совершенствования механизмов [Текст]/ С.Р. Лебедева // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2015. – № 12. – С. 65-68.
6. Официальный сайт Единого института развития в жилищной сфере «ДОМ.РФ» [Электронный ресурс] Режим доступа: <https://xn--d1aqf.xn--p1ai/> (Дата обращения: 03.02.2019).
7. Портал новостей «Вести. Экономика» [Электронный ресурс] Режим доступа: <https://www.vestifinance.ru/articles/108282> (Дата обращения: 03.02.2019).

8. Суходолов, А.П. Факторы, детерминирующие мошенничество в сфере долевого строительства [Текст] / А.П. Суходолов, Н.Г. Новикова, Т.И. Кубасова и др. // [Всероссийский криминологический журнал](#). – 2018. – № 1. – С. 92-100.

9. Федеральная служба государственной статистики [Электронный ресурс] Режим доступа: <http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat/rosstatsite/main/> (Дата обращения: 03.02.2019).

10. Чугунова, Е.В. Долевое строительство: вопросы и проблемы государственного регулирования [Текст] / Е.В. Чугунова // Управление экономическими системами. – 2017. – № 8. – С. 71-83.

Сведения об авторах:

Пилюгина Анна Геннадьевна – магистрант 1-го курса Факультета Элитного образования и магистратуры Омского государственного технического университета (644050, Российская Федерация, г. Омск, пр-т Мира, 32А), e-mail: electra0512@mail.ru.

Трункина Лидия Валентиновна – доцент кафедры «Экономика и организация труда» Факультета экономики и управления Омского государственного технического университета (644050, Российская Федерация, г. Омск, пр-т Мира, 32А), e-mail: tmb3101@mail.ru.

Статья поступила в редакцию 20.02.2019 г.