

СЧЕТ ГОСУЧАСТИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

с 1 июля долевое строительство должно перейти на расчеты по счетам эскроу. исключение сделано для застройщиков с госучастием либо прошедших государственный отбор. партнер юридической фирмы «ИНФРАЛЕКС» артем кукин и аналитик ольга плешанова полагают, что в выигрыше от счетов эскроу окажутся не «обманутые дольщики», а государство: при достраивании проблемных объектов оно гарантированно получит деньги, а в перспективе сможет установить контроль над строительной отраслью. вектор уже задан правительством РФ.



ЕВГЕНИЙ ПЛАВЕНКО

ГРАЖДАНам, на первый взгляд, счета эскроу тоже выгодны: дольщик либо получит квартиру, либо вернет деньги

К проблеме «обманутых дольщиков» государство подступалось не раз: ужесточало требования к застройщикам, вводило страховые механизмы, создало в 2017 году публично-правовую компанию «Фонд защиты граждан — участников долевого строительства». Эта компания должна была формировать компенсационный фонд и в случае банкротства застройщиков возмещать гражданам деньги, уплаченные по договорам долевого участия в строительстве (ДДУ). За основу была взята система страхования банковских вкладов и деятельность госкорпорации «Агентство по страхованию вкладов». Строительная сфера, однако, оказалась заметно сложнее: многие дольщики заключают ДДУ в кредит, рассчитывая получить квартиру, а права по ДДУ обременены залогом в пользу банков, которым надо вернуть кредит с процентами. Компенсационная модель не заработала.

ПРАВИЛА ПО ХОДУ МАТЧА Появилась новая модель: депонировать оплату по ДДУ в банках на специальных счетах эскроу, деньги с которых застройщик сможет получить только после ввода дома в эксплуатацию. Закон от 1 июля 2018 года № 175-ФЗ предусмотрел обязательность использования счетов эскроу для проектов, стартующих после 1 июля 2019 года. Одновременно закон ввел страхование средств граждан на счетах эскроу в размере до 10 млн рублей (по вкладам — до 1,4 млн).

Застройщики поспешили запустить новые проекты до 1 июля 2019 года, запасаясь деньгами, но их ждал предновогодний сюрприз: закон от 25 декабря 2018 года № 478-ФЗ сделал счета эскроу обязательными в том числе для ДДУ, заключаемых после 1 июля 2019 года по ранее начатым проектам. Этот же закон повысил ранг требований граждан о передаче машиномест и нежилых помещений площадью до 7 кв. м в случае банкротства застройщика, однако компенсации распространять на них не стал. Из закона стало понятно, что фонд защиты граждан-дольщиков сосредоточится не на выплатах дольщикам, а на мерах по достраиванию проблемных объектов. Закон № 478-ФЗ прямо указал, что фонд вправе финансировать недострой

как за счет компенсационного фонда, так и за счет государственных средств. Основной должна стать процедура урегулирования обязательств, предусмотренная для банкротства застройщиков: имущество банкрота передается новому застройщику, который обязуется достроить и передать квартиры дольщикам по имеющимся ДДУ. При необходимости может последовать доплата от фонда. Новый застройщик может быть выбран фондом из частных компаний по конкурсу, но 478-ФЗ предусматривает создание специализированной организации. Это будет унитарная некоммерческая организация — фонд, учреждаемый Фондом защиты граждан-дольщиков для «финансирования и осуществления мероприятий по завершению строительства». Фонд фонда, скорее всего, станет получателем основной части недостроя и государственных средств, а зарабатывать сможет на продаже свободных квартир в готовых домах.

БЕНЕФИЦИАР СЧЕТОВ ЭСКРОУ Новая некоммерческая организация — фонд фонда — будет сильнее других заинтересована в депонировании денег дольщиков на счетах эскроу. Депонирование будет означать, что по завершении строительства недостроенного объекта, переданного этому фонду, он гарантированно получит деньги, уплаченные гражданином по ДДУ. Искать имущество обанкротившегося застройщика для удовлетворения требований, перешедшего от гражданина, уже не потребуется — застройщик не будет иметь доступа к деньгам дольщиков. Деньги граждан со счетов эскроу позволят вернуть значительную часть государственных средств, которые будут потрачены на достраивание проблемных объектов.

Гражданам, на первый взгляд, счета эскроу тоже выгодны: дольщик либо получит квартиру, либо вернет деньги. Но квартиры, по прогнозам, подорожают (счета эскроу лишат застройщиков доступа к дешевым деньгам), а проценты на депонированные суммы начисляться не будут, то есть деньги будут обесцениваться. На практике гражданин может прождать квартиру лет десять, а возврат денег будет гарантирован не всегда. Такой

вывод следует из системного изучения трех законов — о банкротстве, об участии в долевом строительстве и о страховании вкладов в банках.

Срок передачи застройщиком квартиры определяется в ДДУ и составляет, как правило, два-три года. Если застройщик не успевает, то он наверняка предложит дольщику согласовать новый срок. Потом может быть начато дело о банкротстве застройщика, которое может растянуться на годы — предельный срок закон о банкротстве не называет, а процесс может быть масштабным с большим числом участников. Передача недостроенного объекта новому застройщику может произойти и в ходе внешнего управления, и в ходе конкурсного производства, то есть спустя продолжительное время после начала дела о банкротстве. И если в конечном итоге достраивать объект будет фонд фонда, то у него по закону будет три года с момента, когда передачу имущества утверждает суд. Ни за какие прежние просрочки этот фонд отвечать не будет.

Закон об участии в долевом строительстве, известный как 214-ФЗ, разрешает дольщику при нарушении застройщиком сроков строительства отказаться от ДДУ либо расторгнуть его через суд. Дольщики, депонировавшие деньги на счете эскроу, могут также отказаться от ДДУ в случае признания застройщика банкротом и открытия конкурсного производства. При отказе от ДДУ либо его расторжении делается запись в Едином госреестре недвижимости и деньги со счета эскроу должны быть возвращены банком дольщику либо перечислены на залоговый счет в пользу его кредиторов.

Стройность этого механизма, однако, нарушают правила о страховании денежных средств на счетах эскроу: если ДДУ расторгнут, то страховое возмещение не выплачивается. Это означает, что дольщик рискует остаться без денег в случае, если в период с момента расторжения ДДУ до получения денег у банка будет отозвана лицензия. Такой риск, скорее всего, заставит дольщиков ждать получения квартир до конца — счета эскроу, особенно в не очень надежных банках, создадут для граждан кабальную зависимость.

ГОСКОНТРОЛЬ В СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ

1 июля застройщики разделятся на две категории: одним придется использовать механизм счетов эскроу, а другие смогут заключать по «старым» проектам традиционные ДДУ без депонирования средств. Критерии для «избранных» утвердило постановление правительства РФ от 22 апреля № 480: объект должен быть либо готов на 30% и выше, либо строиться во взаимодействии с органами власти, либо застройщик должен относиться к системообразующим организациям РФ.

Застройщики, освобожденные от счетов эскроу, получают очевидные преимущества для привлечения денег дольщиков, предлагая более низкую цену. Переход же на счета эскроу, по мнению экспертов, грозит банкротством 30% мелких и средних застройщиков. По данным Рейтингового агентства строительного комплекса, в 2018 году в процессе банкротства уже находилось 150 российских застройщиков, а объем незавершенного ими строительства составил почти половину годового объема ввода новостроек в Москве (см. „Ъ“ от 11.03.2019).

Рост числа банкротств застройщиков будет означать расширение деятельности фонда, достраивающего проблемные объекты за государственные деньги. Это позволит государству контролировать основные банкротства в отрасли, претендуя на активы застройщиков и контролирующих их лиц. Переход на счета эскроу в краткосрочной перспективе упростит этот процесс, хотя в долгосрочной, скорее всего, уничтожит долевое строительство как таковое: «котлован» по низкой цене застройщик предложить не сможет, а граждане не купят его по цене готовой квартиры.

Среди застройщиков уцелеют те, кто сможет продавать готовое жилье, имея для строительства доступные финансы — банковские кредиты и господдержку. Ведущую роль будут играть договоры комплексного освоения территории, заключаемые застройщиками с местными администрациями, связь с системообразующими организациями, политическая поддержка на уровне субъектов РФ, то есть все, что уже отражено в постановлении № 480 и что неразрывно свяжет застройщиков с государством. ■