

ДОЛЬЩИКОВ РАСПИСАЛИ ПО ЭСКРОУ-СЧЕТАМ

1 ИЮЛЯ СТАРТОВАЛ МЕХАНИЗМ ПРОЕКТНОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ, КОТОРЫЙ ЛИШИЛ ЗАСТРОЙЩИКОВ ВОЗМОЖНОСТИ ПРИВЛЕКАТЬ ДЕНЬГИ ДОЛЬЩИКОВ НАПРЯМУЮ: СРЕДСТВА БУДУТ ПЕРЕЧИСЛЯТЬСЯ НА СПЕЦИАЛЬНЫЕ ЭСКРОУ-СЧЕТА В БАНКАХ. ФИНАНСИРОВАНИЕ ПО НОВЫМ ПРАВИЛАМ БУДЕТ ПРИВЛЕКАТЬСЯ ПОКА ДЛЯ 5% ЖИЛЫХ КОМПЛЕКСОВ, НАХОДЯЩИХСЯ В СТАДИИ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ВСЕЙ РОССИИ. ОДНАКО ДЛЯ ВСЕХ НОВЫХ ПРОЕКТОВ ПРАВИЛА СТАНУТ ОБЯЗАТЕЛЬНЫМИ. ВЛАСТИ, РЕШИВ КАРДИНАЛЬНО ИЗМЕНИТЬ ПРАВИЛА ИГРЫ НА РЫНКЕ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ПООБЕЩАЛИ, ЧТО МЕХАНИЗМ РЕШИТ ПРОБЛЕМУ ОБМАНУТЫХ ДОЛЬЩИКОВ.

ЕВГЕНИЯ КРЮЧКОВА

ПОЧЕМУ ПОТРЕБОВАЛИСЬ ТАКИЕ ИЗМЕНЕНИЯ Сама реформа направлена на уход от «котлового» механизма сбора денег, дававшего застройщикам возможность привлекать деньги на один объект, а де-факто финансировать за счет них строительство другого. Изменения потребовались из-за роста числа обманутых дольщиков.

Еще в ноябре 2017 года президент Владимир Путин поручил правительству разработать план полного отказа от такого метода финансирования строительства жилья. Тогда эта проблема стояла действительно остро: в 72 из 85 регионов были зарегистрированы проблемные дома, в общей сложности числилось более 800 таких объектов. Как сообщал заместитель главы комитета Госдумы по безопасности и противодействию коррупции Анатолий Выборный, только за январь—сентябрь 2017 года насчитывалось около 10 тыс. обманутых дольщиков, а их потери оценивались в 6,4 млрд руб. Главная задача проектного финансирования — защита покупателей квартир от ситуаций, когда в случае замораживания строительства они остаются и без купленного жилья, и без уплаченных денег.

ЧТО ИЗМЕНИТСЯ ПОСЛЕ ПЕРЕХОДА НА НОВЫЙ ПОРЯДОК Принципиальное изменение заключается в том, что в схему «дольщик—застройщик» встраивается третий игрок — банк. Таким образом, покупатели квартир будут платить деньги не напрямую застройщику, а переводить их на застрахованный эскроу-счет в банке. Для граждан, покупающих квартиры по новым правилам, изменения будут минимальными.

Если раньше деньги, по сути, перечислялись застройщику, теперь они будут уплачиваться на эскроу-счет в банке, который выдаст их застройщику только после ввода дома в эксплуатацию. В свою очередь, застройщики будут вынуждены привлекать кредитные средства для финансирования работ. Если девелопер не выполнит своих обязательств, например обанкротится, деньги с эскроу-счета должны вернуться покупателю.

Другой вариант: гражданин может дожидаться решения о назначении другой компании, которая завершит строительство объекта. В таком случае деньги останутся на эскроу-счете до окончания работ.

БУДУТ ЛИ ТЕПЕРЬ ЗАЩИЩЕНЫ СРЕДСТВА ДОЛЬЩИКОВ Как отмечает Антон Алексеев, советник практики недвижимости и строительства адвокатского бюро «Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнеры», «преимущество размещения средств на эскроу-счете в том, что до получения разрешения на ввод в эксплуатацию и регистрации права собственности на первую квартиру у застройщика нет доступа к деньгам дольщика, который теперь может спать спокойно», и если стройка «встанет» и договор долевого участия (ДДУ) будет расторгнут, всегда можно забрать деньги.

Ассоциированный партнер юридической фирмы ЮСТ Александр Рудяков добавляет: риск того, что дом не будет построен, перейдет от участников



долевого строительства уже к профессиональному участнику — банку, который предоставил застройщику финансирование.

Сами банки стараются избегать сомнительных проектов — для этого они проводят стресс-тестирование застройщиков и оценку рисков. Это, по словам вице-президента «Нострой» Антона Мороза, дает дополнительную гарантию. «С учетом того что банки работают с застройщиками крайне внимательно, я бы даже сказал, что проверяют их с пристрастием, то все проекты, удостоенные проектного финансирования, будут перепроверены несколько раз», — считает он. По мнению господина Мороза, тот застройщик, который все-таки получит доступ в банковскую систему проектного финансирования и начнет в ней работать, практически защищен от возможных экономических проблем — при новом механизме граждане защищены на 99%.

ЧТО БУДЕТ В СЛУЧАЕ ОТЗЫВА ЛИЦЕНЗИИ У БАНКА В случае отзыва лицензии у банка договор счета эскроу должен быть заключен с другим уполномоченным банком — сейчас насчитывается 63 кредитных организаций, которые вправе привлекать средства граждан через эскроу-счет (в дальнейшем их количество планируется увеличить до 90 и более).

«Строго говоря, отзыв у банка лицензии не должен влиять на право получения квартиры, так как обязательства дольщика считаются исполненными после внесения средств на эскроу-счет», — говорит Антон Алексеев. Юрист добавляет, что средства на счете эскроу подлежат обязательному страхованию, при этом размер общего возмещения не превысит 10 млн руб. по счетам эскроу в одном банке независимо от внесенной суммы и количества квартир. «В конечном счете риски потери вложений свыше 10 млн руб. ложатся на дольщика. Видимо, предполагается, что обладатели такой суммы могут позволить себе готовое жилье», — отмечает господин Алексеев.

ПРИНЦИПИАЛЬНОЕ ИЗМЕНЕНИЕ ЗАКЛЮЧАЕТСЯ В ТОМ, ЧТО В СХЕМУ «ДОЛЬЩИК—ЗАСТРОЙЩИК» ВСТРАИВАЕТСЯ ТРЕТИЙ ИГРОК — БАНК

Александр Рудяков подчеркивает, что в случаях, когда эта сумма не в полном объеме покрывает величину денежных средств, внесенных покупателем на счет эскроу, а банк лишается лицензии, гражданин включается в реестр требований кредиторов банка. «Страхование в размере 10 млн руб. покрывает медианную стоимость квартир по ДДУ практически во всех регионах России, поэтому в отношении абсолютного большинства договоров эта сумма является достаточной», — заверяет юрист.

МНОГО ЛИ ПРОЕКТОВ ПЕРЕЙДЕТ НА ПРОЕКТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ СЕЙЧАС У застройщиков была возможность перейти на проектное финансирование добровольно с 1 июля 2018 года, однако компании отнеслись к этому без энтузиазма, начав массово оформлять разрешения на строительство новых объектов. Главным же риском для реформы стало то, что, по оценкам властей, около 30% проектов находятся в «красной зоне» кредитоспособности.

Чтобы избежать появления новых проблемных объектов, в Белом доме решили вывести часть строек из-под новых требований. В апреле правительство утвердило критерии, при соответствии которым объекты могут быть достроены по старым правилам — речь идет о проектах, готовность которых составляет не менее 30% и где 10% площадей продано по ДДУ.

Несколько ниже показатели готовности для проектов, предусматривающих комплексное освоение, развитие застроенных территорий, строительство и передачу властям объектов социальной и инженерно-технической инфраструктуры, снос ветхого и аварийного жилья (15%), а также для проектов, которые реализуют застройщики, включенные в перечень системообразующих организаций (если их площадь составляет не менее 4 млн кв. м, а объекты

строительства находятся на территории четырех регионов), или компании, взявшие на себя обязательства по завершению проблемного объекта (6%). По оценкам властей, этим критериям соответствует 95% строящихся сейчас объектов.

По планам правительства к концу 2024 года число действующих ДДУ, заключенных с применением счетов эскроу, должно превысить 1 млн. По данным Единой информационной системы жилищного строительства на апрель текущего года, более чем в 200 объектах квартиры начали продаваться с использованием эскроу-счетов.

КОГДА ЖДАТЬ ПОЛНОГО ПЕРЕХОДА ОТРАСЛИ НА ПРОЕКТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ В Минстрое России рассчитывают, что проекты, которые после 1 июля будут достраиваться по-старому, завершатся в течение двух-трех лет. Руководитель Всероссийского центра национальной строительной политики Александр Моор полагает, что система станет работать стабильно и уверенно не менее чем через пять лет. По прогнозу Антона Мороза, к середине 2020 года количество проектов, направленных на рассмотрение банков, значительно вырастет, а уже к концу года станет внушительным. «С 2020 по 2022 год количество начатых и построенных объектов через механизмы банковского и проектного финансирования, а также построенных «под ключ» застройщиком за свой счет будет стремиться к 100%», — добавляет он.

КАК ИЗМЕНЯТСЯ ЦЕНЫ НА ЖИЛЬЕ Главной интригой реформы остается ее влияние на ценовую политику. Власти неоднократно заверяли, что рост будет незначительным: по оценкам Минстроя, после перехода на проектное финансирование жилье может подорожать в среднем на 5–6%. Впрочем, участники рынка столь оптимистичные оценки пока не разделяют. «Ранее мы прогнозировали проблемы, связанные с трех-пятипроцентным увеличением, но сейчас, несмотря на то что с проектным финансированием работает достаточно большое количество банков, процентная ставка для строительного комплекса все равно достаточно серьезная», — говорит Антон Мороз. По его оценкам, увеличение стоимости квадратных метров составит 10–15%, в связи с тем что застройщики уже не получают деньги дольщиков по ДДУ, а будут использовать не самые дешевые банковские механизмы.

Александр Моор еще более пессимистичен: «По самым скромным прогнозам, рост составит не менее 30%». По его словам, переход на новую систему финансирования уже вызвал немалое волнение на рынке недвижимости и, как следствие, скачок цен в начале года. «Новый виток строительного кризиса прогнозируют в 2020–2021 годы, когда стройка старых объектов будет завершена, а новые будут строиться по еще неустойчивым новым правилам. Высокая степень турбулентности будет сохраняться ближайшие два-три года, пока рынок полностью не перестроится и не отладит новые механизмы», — считает господин Моор. ■