

ДЕВЕЛОПМЕНТ С ГАРАНТИЕЙ

ЗА ПОСЛЕДНИЕ ТРИ ГОДА СИСТЕМА ЭСКРОУ-СЧЕТОВ СТИМУЛИРОВАЛА ЗНАЧИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ НА РОССИЙСКОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ, СТАВ ИНСТРУМЕНТОМ ЗАЩИТЫ ИНТЕРЕСОВ ПОКУПАТЕЛЕЙ И ОБЕСПЕЧЕНИЯ ПРОЗРАЧНОСТИ СДЕЛОК. В КАЧЕСТВЕ ДРУГИХ СЛЕДСТВИЙ РЕФОРМЫ ЭКСПЕРТЫ ТАКЖЕ ВЫДЕЛЯЮТ КОНСОЛИДАЦИЮ РЫНКА И ЗАМЕТНОЕ УДОРОЖАНИЕ ЖИЛЬЯ В НОВОСТРОЙКАХ.

АНТОНИНА ЕГОРОВА

Эскроу-счета в строительстве стали обязательным элементом при покупке жилья в новостройках с 1 июля 2019 года. Это было сделано в целях защиты прав потребителей и минимизации рисков при инвестировании в строительство.

Они обеспечивают надежность сделки, так как денежные средства покупателя резервируются на специальном банковском счете до ввода дома в эксплуатацию. «Дополнительная гарантия надежности — контроль со стороны банка. Чтобы получить банковское финансирование, застройщик должен соответствовать целому ряду критериев: учитываются финансовые показатели компании, опыт работы, качественные характеристики каждого проекта, финансовое положение подрядчиков», — поясняет Ольга Трошева, директор консалтингового центра «Петербургская недвижимость» (Setl Group).

По словам Константина Лосюкова, генерального директора NF Group в Санкт-Петербурге, за три года использования эскроу-счетов на рынке недвижимости произошли значительные изменения. Во-первых, увеличилась прозрачность сделок, во-вторых, уменьшился риск потери средств покупателями в случае банкротства застройщика.

По данным наш.дом.рф, в Петербурге сейчас с использованием счетов эскроу строится подавляющее большинство жилых комплексов: около 87% проектов (от площади). Оставшиеся — это в основном отдельные очереди масштабных проектов с разрешениями на строительство, полученными еще до перехода на эскроу-счета.

ПЛЮСЫ И МИНУСЫ По словам Виталия Коробова, генерального директора компании Element Development, рынок уже приспособился к новой схеме работы, а недочеты, которые имели место в первые год-полтора после реформы отрасли, исправлены. «Проектное финансирование стало более стабильным источником поступления средств для бизнеса, чем деньги дольщиков. Поэтому доля проектов, реализуемых по эскроу-счетам, в ближайшие несколько лет может приблизиться к 95–97%», — считает он.

По мнению Алексея Дмитриева, генерального директора «О2 Групп», меры государственной поддержки, введенные в период с 2014 года, в том числе программа субсидирования ипотечных ставок, счета эскроу и другие варианты содействия от Центробанка, являются действенными инструментами, так как это не только понятные стандартные схемы получения необходимых согласований и разрешений, но и гарантии успешной реализации проекта.

«Недавно „О2 Групп“ и банк „Дом.РФ“ оформили первую сделку по продаже квартиры в ЖК „Ромашки“ в Мурино в рамках системы финансирования строительства с использованием счетов эскроу. За месяц до этого мы подписали соглашение о предоставлении проектного финансирования в размере 2 млрд рублей. Кредитная линия была выделена на строительство второй и третьей очередей ЖК „Ромашки“ в Мурино», — делится эксперт.

Алексей Дмитриев обращает внимание, что подписанный документ и выделенное финансирование от «Дом.РФ» позволяют банку полностью защитить средства дольщиков, а девелоперской компании — гарантированно реализовать объект в установленные проектом сроки. Помимо контроля за ходом строительства со стороны банка «Дом.РФ», мониторинг ведения работ осуществляют правительство Ленинградской области и администрация Мурино.



В ПЕТЕРБУРГЕ СЕЙЧАС С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СЧЕТОВ ЭСКРОУ СТРОИТСЯ ПОДАВЛЯЮЩЕЕ БОЛЬШИНСТВО ЖИЛЫХ КОМПЛЕКСОВ: ОКОЛО 87% ОТ ПЛОЩАДИ ВСЕХ ПРОЕКТОВ

Для дольщика плюсы покупки недвижимости с использованием эскроу-счетов очевидны. Он получает гарантию возврата средств, если застройщик не закончит объект, с эскроу-счетов не производятся списания в счет долгов перед третьими лицами, а застройщик не имеет права распоряжаться деньгами дольщика, пока не передаст ему объект. Минус только один: все равно есть риск потерять некоторую сумму.

«В случае если застройщик так и не сдаст объект через несколько лет после открытия эскроу, дольщик получит назад деньги, которые внес за квартиру, но, скорее всего, этой суммы уже не хватит на покупку равноценного объекта, потому что цены вырастут и определенный процент съест инфляция. Если обанкротится не застройщик, а банк, в котором находятся деньги, компенсация со стороны государства не будет превышать 10 млн рублей», — отмечает Петр Гусятников, старший управляющий партнер юридической компании PG Partners.

В целом, по словам Антона Орлова, директора отдела продаж земли и девелоперских проектов Nikoliers, благодаря переходу на эскроу-счета процесс финансирования жилых проектов стал максимально предсказуемым, распределив риски между его участниками. Стабильное банковское кредитование позволило застройщикам не зависеть от поступления средств дольщиков. При этом изменение схемы финансирования проектов ожидаемо привело к консолидации рынка. Крупные застройщики могут привлекать средства для строительства по заниженной ставке, являясь «менее рискованными» в глазах у банка.

«В итоге спустя три с лишним года после перехода на эскроу-счета мы увидели сокращение девелоперской активности и снижение числа застройщиков. Количество девелоперских компаний в России уменьшилось с 2,6 тыс. на начало октября 2019 года до 2,4 тыс. на начало июля 2023-го. В Петербурге и Ленобласти с ноября 2019-го по июнь 2023 года объем возводимой недвижимости сократился: на июль в Петербурге строится 7,4 млн кв. м жилья (–49%), а в Ленинградской области

— 3,4 млн кв. м (–30%). Количество девелоперов (застройщиков и групп компаний) за тот же период уменьшилось в Петербурге с 82 до 65, в Ленобласти с 70 до 60», — поясняет Антон Орлов.

Антон Беляков, исполнительный директор компании «МК-Элит», выделяет три основных изменения на рынке, вызванных введением эскроу-счетов. «Во-первых, выросла стоимость нового жилья. Если раньше застройщики использовали „бесплатные“ деньги дольщиков, то сейчас их берут в банке под проценты, которые в итоге платит потребитель. При этом за счет гарантий на случай банкротства застройщика или банка в целом повысилось доверие к покупке строящегося жилья. И наконец, действительно существенно сократилось общее количество застройщиков», — заключает он.

ИННЫЕ СХЕМЫ Несмотря на увеличение количества объектов, возводимых с использованием эскроу-счетов, на рынке остаются компании, работающие в других форматах. «Те, кто строит свои проекты без использования эскроу-счетов, могут применять различные схемы работы. Это может быть, например, схема предоплаты или использование банковских гарантий. Некоторые застройщики могут выбирать их по разным причинам, таким как упрощенные процедуры или снижение затрат. Однако стоит отметить, что эскроу-счета стали популярны именно благодаря своей надежности и защите интересов всех сторон: покупателей, застройщиков и банков», — отмечает Катерина Соболева, вице-президент Becar Asset Management.

По словам господина Гусятникова, закон обязывает застройщиков при продаже квартиры по ДДУ пользоваться эскроу-счетами. Однако открывать их должны не все. По закону без эскроу можно обойтись, если объект имеет определенную степень готовности и там продано более 10% площадей. «Есть три варианта стадии готовности: 6% — если застройщик достраивает проблемный объект или признан системообразующим; 15% — если, помимо жилых, он возводит еще и объекты инфраструктуры: школы, детские сады, по-

ликлиники, 30% — для всех остальных. Если застройщик выполняет эти условия и хочет получать деньги от дольщика напрямую, минуя эскроу-счета, он должен с каждого проданного объекта вносить 1,2% от цены сделки в компенсационный фонд. Фонд находится под контролем государства и будет решать вопросы с дольщиками, если застройщик не сможет завершить объект. Либо дольщики получают компенсацию, либо дом будет достраиваться на деньги фонда. Таким образом, если покупка происходит по ДДУ, дольщик защищен, независимо от того, использует он эскроу-счета или нет», — поясняет эксперт.

По словам господина Лосюкова, те застройщики, которые не используют эскроу-счета, обычно работают по схеме собственного финансирования или привлекают инвестиции от частных инвесторов. Однако такие схемы сопряжены с большими рисками для покупателей, так как в случае банкротства застройщика они могут потерять свои средства.

С ним согласен господин Гусятников. По его словам, достаточно часто, чтобы уйти от эскроу, застройщики используют схему с продажей квартир через аффилированные компании. Изначально такие компании выкупают весь объем площадей у застройщика по очень низкой цене, внося деньги на эскроу-счета, а затем продают по переуступке конечным покупателям за совсем другие деньги. Также используются договоры инвестирования, приобретение векселей, которые потом должны будут пойти в зачет стоимости квартиры, заключение предварительного договора купли-продажи.

«Известен случай, когда застройщик в Санкт-Петербурге требовал от покупателей предварительно заключить договор бронирования. При этом стоимость такого договора равнялась стоимости самой квартиры. Люди заключали эти договоры и в итоге не получали ничего. Таким образом, если потенциальный покупатель жилья не очень хорошо разбирается в вопросе, то перед совершением сделки нелишним будет проконсультироваться с юристом», — заключает эксперт. ■