

*Елисеев Лев Владимирович, студент, Кубанский государственный  
технологический университет, Россия, Краснодар*

## **РОССИЙСКИЙ РЫНОК ДОЛЕВОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА: ПРОБЛЕМЫ И ПУТИ РАЗВИТИЯ**

**Аннотация:** В статье рассматривается сложившаяся ситуация на рынке долевого строительства. Возможность приобретения жилья на этапе строительства обеспечивает покупателям некоторую экономию, что является движущей силой, объясняющей высокий инвестиционный спрос на первичном рынке жилья.

**Ключевые слова:** доленое строительство, дольщики, жилищное строительство, рынок жилой недвижимости, инвестирование в строительство.

**Annotation:** The article discusses the current situation in the market of shared-equity construction. The possibility of purchasing housing at the construction stage provides buyers with some savings, which is the driving force that explains the high investment demand in the primary housing market.

**Keywords:** shared-equity construction, equity holders, housing construction, residential real estate market, investment in construction.

Для большинства жителей Российской Федерации жилье является одним из важных вопросов. В настоящее время существуют возможности приобрести жилье на первичном и вторичном рынках, и каждый вариант имеет как положительные, так и отрицательные моменты. Современные новостройки - это дома с собственной инфраструктурой и жилой средой. Поскольку, покупая на этапе строительства, можно сократить расходы, но покупателю приходилось нести определенные риски, и при негативном сценарии развития событий

пополнять ряды обманутых дольщиков.

Во избежание таких рисков была проведена реформа, а с 1 июля 2019 года вступили в силу следующие изменения: собрание средств участников долевого строительства разрешено только с использованием счетов эскроу по договорам участия в долевом строительстве, прошедшим государственную регистрацию после этой даты.

Это исключение распространилось только на строительные проекты, соответствующие стандартам, установленным Правительством Российской Федерации (в частности, в строящихся объектах заключено не менее 10% договоров долевого участия, а степень готовности объектов — не менее 30%). Заключения о том, соответствует ли проект стандартам, выданным соответствующими уполномоченными национальными агентствами. Эти проекты будут реализованы в рамках старой системы финансирования, а проекты, которые не соответствуют стандартам, — за счет акционеров, участвующих на счетах условного депонирования, или за счет других источников финансирования. Эти изменения привели к росту объемов проектного финансирования в стране (рис. 1).

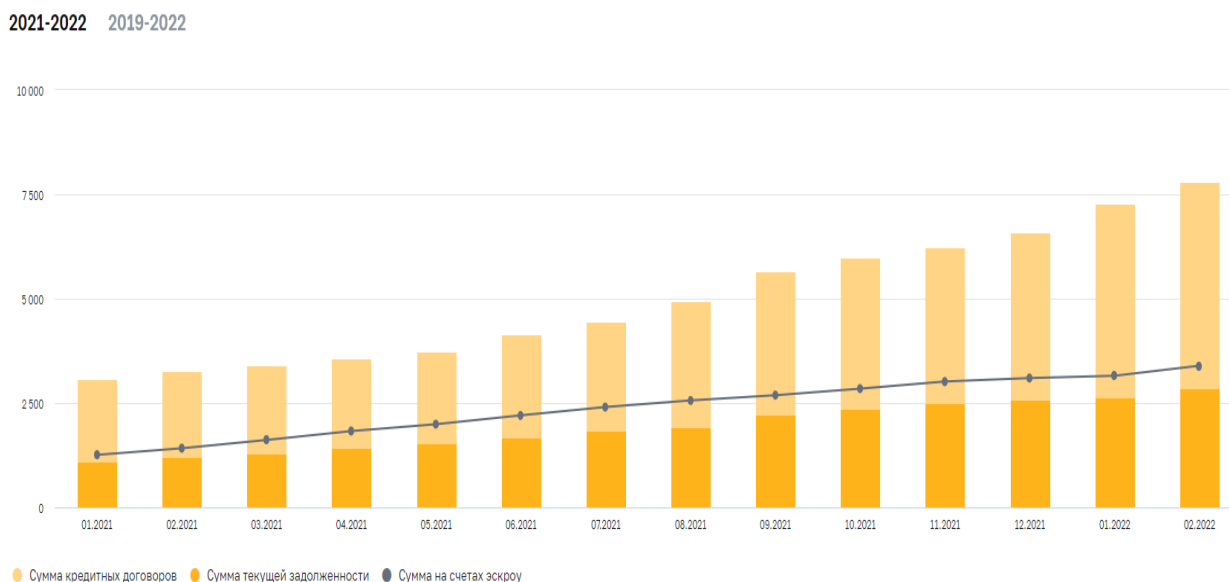


Рисунок 1. Динамика основных показателей проектного финансирования с использованием счетов эскроу

Сумма кредитных договоров, начиная с данных на 01.12.2020, приводится

без учета договоров, прекративших действовать (в том числе исполненных). Сумма на счетах эскроу на все даты приведена без учета раскрытых счетов эскроу [1].

Средства граждан для участия в долевого строительстве хранятся на эскроу—счетах в банках до завершения строительства и могут быть предоставлены застройщику только после ввода объекта в эксплуатацию. Финансирование завершения строительства осуществляется за счет кредитов, предоставляемых банками, или за счет собственных средств проекта.

Закон расширил страховое покрытие фонда страхования вкладов на средства граждан на депозитных счетах на сумму, не превышающую 10 миллионов рублей. Этот фонд действует с момента его размещения на счете условного депонирования до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и регистрации права собственности на первый объект долевого строительства, который является частью дома, или застрахован после истечения срока вклада.

Высокая защищенность средств граждан является фактором повышенного спроса на жилье на первичном рынке, которое строится по этой модели. В то же время у застройщиков есть стабильный источник финансирования строительных проектов в виде банковских кредитов, которые не зависят от средств, полученных от участников строительства обыкновенных акций.

В целях защиты средств граждан и создания механизмов контроля за целевым расходованием средств участниками долевого строительства, которые напрямую привлекают застройщиков, были сформулированы требования к транзакциям. Эти транзакции могут быть направлены на счета, на которые граждане получают средства, и требуют от банков контроля за их банковской деятельностью.

Список банков, которым в настоящее время разрешено открывать счета застройщиков и счета условного депонирования, ежемесячно публикуется на сайте Банка России.

По состоянию на 1 марта 2022 года с использованием эскроу-счетов было открыто более 371 тыс. таких счетов для проектов, реализуемых в 74 регионах

России. Общая сумма средств, которые они перечислили застройщикам и банкам на погашение кредитов, превысила 1,34 трлн рублей [1].

**Несмотря на наличие законодательного регулирования, по-прежнему сохраняются риски при заключении договоров долевого участия:**

1. Несоблюдение условий завершения строительства и ввода дома в эксплуатацию. Это может быть связано с тем, что:

- Нецелевое использование средств акционеров, когда полученные средства используются для строительства других объектов;
- Подрядчики, которые не выполняют свои обязательства, должны расторгнуть контракт, и потребуется время, чтобы найти нового подрядчика;
- Подрядчики, которые не выполнили свои обязательства, потому что застройщик разобрался с квартирой, а подрядчик не может продать квартиру из-за общего снижения количества продаж на рынке.

2. Дополнительная оплата в договоре не предусмотрена. Предложения о дополнительных платежах, которые не предусмотрены условиями контракта, встречаются редко. Основная проблема, связанная с доплатами, заключается в том, что в контракте не указана сумма, включенная в цену квадратного метра. В то время как застройщику нужно доплачивать за работу, которую можно назвать строительством дома.

3. Непривлекательность расторжения договора. Как правило, когда договор расторгается по инициативе акционера, за исключением сборов, подлежащих уплате, но только в определенных случаях сумма компенсации выплачивается, и сумма определенно меньше, чем сумма, которую недвижимость увеличила в течение срока действия договора. Разрешение собственника, которое выгодно застройщику, вернуть амортизационные отчисления (которые зачисляются ему практически без процентов) и продать квартиру другому дольщику. Поэтому, когда застройщики выдвигают требования к качеству жилья, своевременности и цене к застройщикам, последние с большим желанием разорвут эти отношения.

В текущих условиях, когда ключевая ставка увеличена до 20% (с 28

февраля), стоимость ипотечного кредитования, так же, как и проектного финансирования, существенно вырастет, поэтому для сохранения динамики развития жилищного строительства потребуются принятие неотложных мер поддержки отрасли [5].

Еще один серьезный вызов – рост цен на строительные материалы. В прошлом году в связи со значительным увеличением стоимости строительных ресурсов была установлена возможность повышения не более чем на 30% цен госконтрактов на строительство и реконструкцию объектов капитального строительства и проведение работ по сохранению объектов культурного наследия, заключенных до 1 января 2022 года (Постановление Правительства РФ от 9 августа 2021 г. № 1315, его положения разъясняются в Письме Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 2 февраля 2022 г. № 3586-СМ/09). Эта мера имела положительный эффект: более 2 тыс. объектов пересчитали свою стоимость и были подписаны дополнительные соглашения [5].

### **Пути снижения рисков на рынке долевого участия**

Участие дольщиков на этапе строительства определяет необходимость своевременного выполнения своих обязательств по качеству и срокам строительства. Несоблюдение условий контракта чревато штрафными санкциями для застройщиков.

В современных условиях план привлечения средств от акционеров может достичь значительных результатов, когда строительство осуществляется в рамках действующего законодательства. Это является обязательным условием для предоставления банками сертификации, позволяющей им предоставлять ипотечные кредиты клиентам. Если в первый год действия закона о долевом участии в заявке должно быть определено, является ли это добровольным желанием застройщика или его способностью соответствовать требованиям, история сейчас почти повсеместно ясна - поведение большинства застройщиков вызвано ужесточением нормативной базы и необходимостью обращаться к банковским кредиторам. Получение банковских кредитов для застройщиков

считается значительным повышением интереса клиентов, поскольку цена роста продаж - это те, у кого есть собственные ресурсы, чтобы совершить такую крупную покупку.

Использование банковских кредитов требует от застройщиков соблюдения строгой финансовой дисциплины и определенных стандартов. Учитывая, что одним из основных условий его получения является предоставление залога и экономическая эффективность проекта, на первый план выходит предоставление "договоренности" с ратификацией последнего. В случае замораживания строительства застройщики могут потерять значительную часть своих активов, вплоть до доли в компании.

Помимо вопроса поиска источников средств, важнейшей задачей является расположение наиболее правильного выбора объектов. В частности, прежде чем продолжить подготовку проектно-сметной документации, необходимо провести качественный анализ рынка недвижимости и ответить на вопросы об актуальности строительства объекта.

Рост ставок по ипотеке на фоне увеличения ключевой ставки приведет к снижению спроса и потребует коррекции прогноза по поступлениям денег на счета эскроу и это повлияет на экономику проектов. Сейчас основными рисками для банков и застройщиков являются снижение покупательной способности населения в регионах реализации проектов, низкая маржинальность проектов в нестоличных регионах. Для дольщиков фактором риска является снижение доходов на фоне роста процентных ставок в экономике.

Заявленный объем строительства в 120 млн кв. м вполне реализуем к 2030 г., говорит управляющий партнер Dombook и председатель совета директоров «Бест-новостроя» Ирина Доброхотова. К концу года, по ее словам, будет введено около 84–85 млн кв. м жилья [4].

Поэтому, в связи с необходимостью более точного исследования проекта в будущем, необходимо решить проблему экономического планирования и спроса на строительные проекты.

### Библиографический список:

1. Финансирование долевого строительства [электронный ресурс] [https://www.cbr.ru/banking\\_sector/equity\\_const\\_financing/](https://www.cbr.ru/banking_sector/equity_const_financing/) (дата обращения 10.04.2022).
2. Рынок долевого строительства в 2021 [электронный ресурс] <https://ask-yug.com/articles/rynok-dolevogo-stroitelstva/> (дата обращения 10.04.2022).
3. Гареев И.Ф., Ефросиньина С.А. Долевое строительство: внимание исследователей, тенденции рынка и перспективы развития // Жилищные стратегии. – 2017. – Том 4. – № 3. – С. 193-214. doi: 10.18334/zhs.4.3.38284 <https://cyberleninka.ru/article/n/dolevoe-stroitelstvo-vnimanie-issledovateley-tendentsii-rynka-i-perspektivy-razvitiya/viewer> (дата обращения 10.04.2022).
4. Средства дольщиков достигнут 4 трлн рублей к 2022 году [электронный ресурс] <https://www.vedomosti.ru/finance/articles/2021/10/31/893817-sredstva-dolschikov> (дата обращения 10.04.2022).
5. Жилищное строительство: продолжится ли развитие в условиях экономических санкций? [электронный ресурс] <https://www.garant.ru/news/1530705/> (дата обращения 10.04.2022).
6. Афанасьев А. С. Корпоративные облигации девелоперов как дополнительный источник фондирования в условиях проектного финансирования долевого жилищного строительства / А. С. Афанасьев, Л. В. Клейменова // Проблемы социально-экономического развития Сибири. – 2021. – № 2(44). – С. 9-15. – DOI 10.18324/2224-1833-2021-2-9-15.
7. Соловьева Е. В. Строительная отрасль и пандемия COVID-19: новые вызовы и возможности / Е. В. Соловьева, В. Н. Бердникова // Beneficium. – 2021. – № 3(40). – С. 35-42. – DOI 10.34680/BENEFICIUM.2021.3(40).35-42.
8. Бердникова В. Н. Ипотека как инструмент финансирования инвестиционно-строительного процесса / В. Н. Бердникова // Проблемы экономики и управления строительством в условиях экологически ориентированного развития: Материалы Пятой Международной научно-

практической онлайн-конференции – Томск: Томский государственный архитектурно-строительный университет, 2018. – С. 72-74.

9. Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 №214-ФЗ.