

## **Проблемы и плюсы применения нового инструмента в договорах долевого строительства**

*Алиев О.М., к.э.н., доцент  
Дагестанский государственный университет  
Россия, г. Махачкала,  
oaom651@mail.ru*

Летом 2017 года были приняты поправки в ФЗ-214, которые должны защитить права дольщиков, покупателей квартир, и не допустить ситуаций, когда человек остается и без денег, и без квартиры. Участники рынка расценили эту инициативу как стремление к полному отказу от договоров долевого участия (ДДУ). Однако законодатели пояснили, что полной отмены ДДУ не будет, предполагаются лишь некоторые изменения, а именно переход на использование эскроу-счетов.

Данные о количестве обманутых дольщиков в России весьма разнятся. Так, по информации Минстроя России их число составляет чуть более 40 тыс. чел. В то же время, по данным руководителя рабочей группы «Единой России» по защите прав дольщиков в Госдуме, в ноябре 2017 года обманутых вкладчиков было около 130 тыс., то есть в три с лишним раза больше, чем говорит официальная статистика. Обманутые дольщики есть практически в каждом регионе. Это серьезная социальная проблема, требующая неотложного решения. Помимо экстренных мер по расшивке уже сложившегося положения необходимо разработать механизмы, при которых возникновение таких ситуаций было бы невозможно чисто технологически. С этой целью были внесены изменения в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

Перемены будут проходить в три этапа:

1. Подготовительный — до 30 июня 2018 года.
2. Переходный — с 1 июля 2018 года по 30 июня 2019 года.
3. Завершающий — с 1 июля 2019 года по 31 декабря 2020 года.

На первом этапе будет создана нормативно-правовая база для перехода к новой модели финансирования. Для этого необходимо внесение изменений и согласование различных законодательных актов всеми ведомствами, участвующими в строительном процессе.

Второй этап предполагает все больший отказ от механизма компенсационного фонда, в который застройщики недавно начали делать отчисления на случай возникновения проблемных строек.

На последнем этапе в отношении многоквартирных домов, в которых первый ДДУ подписан после 1 июля 2019 года, начинает действовать только механизм эскроу-счетов.

Согласно прогнозам Правительства, по итогам II квартала 2019 года 30

% ДДУ должно заключаться с использованием счетов эскроу, а к концу 2020 года по такой схеме должно быть заключено не менее 95 % ДДУ [2].

А появился новый инструмент взаимодействия между контрагентами — договор счета эскроу с 1 июля 2014 года в ГК РФ. Такой договор подразумевает открытие банком (эскроу-агентом) специального счета для учета и блокирования денежных средств, полученных от владельца счета (депонента) в целях их передачи другому лицу (бенефициару) при возникновении предусмотренных договором оснований. Стороны могут прибегать к данному виду договора при заключении большинства предусмотренных законом сделок, но чаще всего его используют при купле-продаже недвижимости. Однако, несмотря на популярность этого института за рубежом, в России договор счета эскроу широкого распространения даже после его законодательного урегулирования так и не получил [1; 5].

Эскроу-счет (англ. escrow) — специальный условный счет, на котором учитываются имущество, документы или денежные средства до наступления определенных обстоятельств или выполнения определенных обязательств. Услуги по открытию эскроу-счетов в мировой практике могут оказывать банки, юридические компании, специализированные фирмы и другие эскроу-агенты [3].

Согласно ст. 12.1 ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации» денежные средства, размещенные на счете эскроу, являются застрахованными. В случае банкротства эскроу-агента депонент (если обстоятельства для передачи денежных средств бенефициару не наступили) или бенефициар (если обстоятельства наступили) имеют право на возмещение денежных средств, находящихся на этом счете в размере 100 %, но не более 10 млн р. Эта статья добавляет надежности и привлекательности сделке купли-продажи не только недвижимого имущества, но и любого другого актива [4].

Механизм совершения сделки с использованием эскроу-счетов предполагает внесение дольщиком на специальный счет денежных средств, которые застройщик получит только после передачи объекта строительства покупателю.

Кроме видоизменения ДДУ, поправки ориентированы на ужесточение рамок, в которых работают строительные организации. Фактически эти изменения должны привести к тому, что строительные организации будут находиться на тотальном контроле со стороны коммерческих банков.

Так, подразумевается, что застройщик будет обязан иметь только один счет, по которому будут производиться все расчеты с подрядчиками, сотрудниками компании и т. д. Этот счет должен быть открыт в одном из уполномоченных банков, список пятнадцати из которых, приведен в таблице 1. Всего на настоящий момент в список включены 22 уполномоченных банка.

Поскольку девелоперы не смогут пользоваться денежными средствами, лежащими на эскроу-счетах в банке, в перспективе остается лишь два способа финансирования строек:

— собственные средства;

— банковское финансирование.

Таблица 1

**Список уполномоченных банков**

№ п/п	Наименование банка	Рег. №
1	АО «АБ «РОССИЯ»»	328
2	Банк ГПБ (АО)	354
3	ПАО «Банк «Санкт-Петербург»»	436
4	ПАО «Почта Банк»	650
5	ПАО «Совкомбанк»	963
6	Банк ВТБ (ПАО)	1000
7	АО «АЛЬФА-БАНК»	1326
8	РНКБ Банк (ПАО)	1354
9	ПАО «АКБ «Связь-Банк»»	1470
10	ПАО «Сбербанк»	1481
11	АКБ «ПЕРЕСВЕТ» (АО)	2110
12	ПАО «Банк «ФК Открытие»»	2209
13	ПАО «РОСБАНК»	2272
14	АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (ПАО)	2312
15	АО «АКБ «НОВИКОМБАНК»»	2546

Понятно, что строительство жилых домов обходится примерно в несколько сотен миллионов рублей и далеко не у всех строительных компаний имеются данные суммы, поэтому многие застройщики будут вынуждены прибегнуть к получению банковского кредита.

На данный момент роль банковского сектора в строительстве такова: коммерческий банк открывает кредитную линию для застройщика на всю сумму строительства, а девелопер запрашивает и получает деньги по мере необходимости. Чаще всего строительные организации запрашивают деньги небольшими траншами для выполнения определенного объема работ. Брать всю сумму целиком крайне невыгодно, так как это влечет начисление больших процентных сумм на долг.

У банковского кредита есть свои плюсы и минусы. К плюсам можно отнести бесперебойное финансирование, что опосредованно можно назвать гарантией того, что объект будет завершен и сдан в срок. Среди минусов можно отметить высокую процентную ставку, приводящую к удорожанию себестоимости строительства, а также неопределенность в области продаж: если продажи пойдут плохо или не пойдут вовсе, то застройщик столкнется с проблемами при возврате кредита.

Строительные компании привлекают деньги дольщиков на бесплатной основе, под 0 %, а примерный размер процентной ставки сейчас равен 14-16 % в зависимости от банка. Таким образом, полный переход на банковское финансирование проектов повлечет за собой увеличение себестоимости возводимого жилья.

В конечном итоге внедрение новых условий функционирования может повлечь за собой уход многих игроков с рынка, что также скажется на росте

цен на жилье, в пределах 15-18 % стоимости, в связи с уменьшением предложения на рынке, а также из-за ослабления конкуренции в отрасли.

Среди плюсов предложенных изменений можно отметить уменьшение риска незавершенного строительства, а также санацию строительной отрасли. Минусом же, помимо роста себестоимости и цен на жилье, является сокращение рабочих мест в строительных организациях в связи с уменьшением штата сотрудников либо из-за полного ухода компаний с рынка.

В новых условиях девелоперы смогут брать только целевые кредиты на строительство, то есть перейдут на проектное финансирование. Внедрение проектного финансирования приведет к снижению маржинальности, увеличению себестоимости. Также оно обязывает строительные организации к большей отчетности перед банком.

Чтобы строительство стало рентабельным, игрокам придется повышать свою эффективность и технологичность за счет внедрения новых технологий при проектировании, строительстве жилых домов, а также применять новые методы продвижения своей продукции.

Обобщая вышесказанное, можно отметить, что, по оценкам экспертов, поправки в закон непременно приведут к удорожанию себестоимости строительства и цен на жилье. По оптимистичным оценкам, рост цены составит от 15 до 30 %, по пессимистичным — до 50 %.

Безусловно, общественный эффект от обязательного использования эскроу-счетов при заключении сделки ДДУ будет колоссальным. Изменения приведут к повышению надежности сделки. Если бенефициар не выполнит свою часть условий договора, то не получит никаких денег. В итоге депонент, то есть в нашем случае покупатель квартиры, гарантированно не потеряет вложенные средства. В конечном итоге в стране должна в значительной степени исчезнуть проблема обманутых дольщиков.

### **Список литературы**

1. Договор счета эскроу: особенности и перспективы развития. URL: <http://www.garant.ru/article/668945/> (дата обращения 16.10.2018).
2. Долевое строительство перейдет «под крыло» банков. URL: <https://rosrealt.ru/krasnodar/statya-180201-dolevoe-stroitelstvo-perejdet-pod-krylo-bankov> (дата обращения 16.10.2018).
3. Кадырова О. Н., Мурзин А. Д., Осадчая Н. А. Состояние и тенденции развития строительной отрасли Юга России // Экономика и предпринимательство. 2016. № 8 (73).
4. Особенности страхования денежных средств, размещенных на счете эскроу, открытом для расчетов по сделке купли-продажи недвижимого имущества. URL: <http://base.garant.ru/12133717/7d0a916205543cd5e0517a0d676d4239> (дата обращения 16.10.2018).
5. Эскроу-счет. URL: <http://www.banki.ru/wikibank/eskrou-schet/> (дата обращения 16.10.2018).