

УДК 338.2

Оценка влияния принятой законодательной базы на объемы и стоимость в жилищном строительстве

Кузин Н.Я.

кандидат технических наук, профессор

заведующий кафедрой «Экспертиза и управление недвижимостью»

ФГБОУ ВО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства»

Россия, г. Пенза

Майорова А.Е.

студентка Магистратуры

1 курс, кафедра «Экспертиза и управление недвижимостью»

ФГБОУ ВО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства»

e-mail: anuta-96-2010@mail.ru

Россия, г. Пенза

Принимаемые в нашей стране законы направлены на устранение экономической несправедливости, улучшение условий жизни. Одним из таких законов является Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» с последними изменениями от 25.12.2018 № 478-ФЗ, вступивших в силу 25.12.2018 года[4, с.67].

Данные изменения направлены на защиту дольщиков и на снижение мелких строительных компаний. Застройщикам придется брать кредиты, которые банк дает под проценты, поэтому существенно увеличится стоимость квадратных метров жилья[3, с.52].

Теперь деньги покупателей квартир будут храниться на специальном счете - эскроу. До тех пор пока дом не будет сдан в эксплуатацию, банк не перечислит эти деньги застройщику.

В период строительства средства граждан заменят целевые банковские кредиты (проектное финансирование). Банк-держатель эскроу-счетов выделит деньги на постройку жилого комплекса.

Финансирование банка предоставляется под процент. Теперь застройщик обязан возвращать кредит, что увеличивает себестоимость проекта. Известно, что 3% годовых будут начисляться на сумму эквивалентную сгенерированным деньгам на эскроу-счетах. Остальная сумма кредита будет выдаваться по рыночным ставкам не ниже 10% годовых.

Вводится определение «специализированный застройщик». Это означает, что строительная компания обязана иметь опыт строительства многоквартирных домов (далее – МКД) минимум три года и она должна была построить не менее 10 тысяч квадратных метров. Это нововведение может сократить мелкие и девелоперские компании.

Все расходы застройщика будет контролировать банк. Создаются специальные счета, в которых банк имеет право блокировать операции, противоречащие закону о долевом строительстве (далее – ДС).

Изменения коснулись и авансовых платежей, которые застройщик направляет для реализации проекта подрядчикам для выполнения определенных работ. Теперь они будут ограничены. В список этих работ входит: строительство МКД, подготовка проектной документации и ее экспертиза, выполнение инженерных изысканий, строительство и реконструкция инженерно-технического обеспечения на участке, подготовка документации по планировке территории.

Важным изменением стало и то, что бухгалтер, руководитель и другие физические лица строительной организации обязаны не иметь судимости по преступлениям в экономической сфере и против государственной власти, быть банкротами или быть ранее привлекаемыми к ответственности по обязательствам юридического лица.

Нововведением стало, что застройщик обязан на своем сайте опубликовывать промежуточную бухгалтерскую отчетность сроком не позднее пяти календарных дней после окончания отчетного периода, а также годовую бухгалтерскую отчетность и аудиторское заключение в срок не позднее 120 календарных дней после окончания соответствующего отчетного года. Эту же информацию застройщик будет обязан размещать в Единой информационной системе жилищного строительства, такая обязанность возникает с 1 января 2018 года.

В новой редакции 214-ФЗ отменено бывалое требование о минимальной величине уставного капитала, зависящей от площади строящихся объектов (от 2,5 миллиона рублей при общей площади до 1,5 тысячи квадратных метров, до 1 миллиарда 500 миллионов рублей при общей площади более 500 тысяч квадратных метров).

Одно из самых главных новшеств стало правило, согласно которому застройщик не имеет право осуществлять строительство нескольких МКД по нескольким разрешениям на строительство и вправе привлекать деньги дольщиков только для строительства МКД, указанных в одном разрешении. Теперь существует правило: один застройщик – одно разрешение на строительство. Это связано с тем, что ранее застройщик мог достраивать дом за счет средств, направленных на постройку другого дома. Конечный жилой дом в этой цепочке имел повышенный риск стать проблемным объектом.

В части организации бухгалтерского учета застройщик будет обязан обеспечить ведение учета денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства, отдельно в отношении каждого МКД.

Застройщик не сможет осуществлять деятельность, не связанную с привлечением денежных средств дольщиков и строительством соответствующего объекта. Такая концентрация усилий застройщика на процессе строительства, по мнению законодателя, будет способствовать быстрому и качественному строительству, а также минимизации рисков, связанных с финансовой ответственностью застройщика по иным направлениям бизнеса, что в итоге негативно отражалось на финансировании застройки.

Важным процессом контроля технических параметров строительства

является обязательное наличие экспертизы проектной документации во всех случаях, даже при малоэтажном строительстве.

Переход на проектное финансирование коснется не всех застройщиков, а только тех, кто до 1 июля 2019 года не успеет зарегистрировать хотя бы один ДДУ. Данный переход значительно увеличит стоимость жилья[1, с.396].

Постепенно внедряя политику планового финансирования, законодатели в качестве альтернативы финансовой нагрузки по созданию фонда предусмотрели переход застройщика на использование счетов эскроу.

Важно отметить, что законом определена предельная сумма возмещения, которая определяется как произведение общей площади всех жилых помещений, подлежащих передаче гражданину - участнику ДС (но не более 120 квадратных метра). Вследствие этого в затруднительной ситуации оказались владельцы элитных квартир, метраж которых превышает указанные квадратные метры.

Изменение правил в ДС, переход на проектное финансирование и сильная зависимость от макроэкономических показателей обусловили снижение темпов строительства в конце 2018 года. Несмотря на явные ухудшения в этом сегменте четвертый квартал отличился высокими темпами по покупке недвижимости, включая жилые и коммерческие объекты.

В начале 2019 года увеличилась инвестиционная привлекательность объектов капитального строительства. Связано это с тем, что стало привлекать активное внедрение новых высокотехнологичных производств и усталость от низкой отдачи финансовых инструментов[2, с.97].

Застройщик обязан открыть только один счет в банке, на котором будут выполняться все операции и расчеты по ведению строительства. При этом все ключевые участники строительства, такие как застройщик, технический заказчик и генеральный подрядчик, должны иметь счета в одном уполномоченном банке.

Самым важным нововведением стало и то, что теперь банк будет проверять все связанные со строительством договоры, акты сдачи-приемки выполненных работ, акты приема-передачи товара, товаротранспортные накладные и т.д. В случае обнаружения фиктивных операций и иных нарушений действующего законодательства банк будет обязан сообщить в надзорный орган.

Нельзя не отметить, что такой банковский контроль снизит риск вывода активов из строительства и последующего преднамеренного банкротства застройщика.

Отметим, что выгоду от ведения специальных счетов эскроу имеет не застройщик и не участник ДС, а именно банковские структуры. Приведем пример. Банк потребителю выдает ипотечный кредит под достаточно высокие проценты. Когда участник ДС покупает квартиру, банк возвращает себе эти же деньги на эскроу-счет. А потом этими же средствами кредитует застройщика и вновь под проценты. При этом сам застройщик по условиям кредитного договора подпадает под полный контроль банка. Так сказать «не вынимая» деньги из банка кредитная организация получает возможность

получать проценты и с участника ДС, и с застройщика.

Таким образом, можно выделить свои плюсы и минусы изменения в Федеральном законе. Нововведения способствуют уходу с рынка мелких строительных организаций. В связи с этим увеличится потребительский спрос, что в свою очередь спровоцирует рост цен на жилье.

Список литературы:

1. Кузин Н.Я., Гришин А.В. Анализ текущей ситуации на рынке недвижимости г.Пензы // Образование и наука в современном мире. Инновации - №4(11). – 2017. – С.92-100;
2. Кузин Н.Я., Ежова Н.А. Состояние и перспективы развития долевого строительства в жилищной сфере // Научно-практический электронный журнал Аллея науки - №7. – 2017. – С.393-401;
3. Смирнова Ю.О., Майорова А.Е. Анализ правовых споров и ситуаций при приемке объектов, построенных по договору долевого участия // Научно-практический электронный журнал Аллея науки - №14. – Т.1– 2017 – С.51-58;
4. Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» с последними изменениями от 25.12.2018 N 478-ФЗ, вступивших в силу 25.12.2018 года (ред. 28) // Электронный ресурс. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51038/ (дата обращения: 13.03.2019).

Контактный телефон: +79273828782