

ФАКТОРЫ, СДЕРЖИВАЮЩИЕ РАЗВИТИЕ РЫНКА ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Показано, что проблемы, сдерживающие развитие рынка жилищного строительства, нельзя свести только к разработке мер, предотвращающих появление обманутых дольщиков. Рассмотрены основные положения поправок к закону № 214-ФЗ, вступающих в силу с 1 июля 2018 г., дана оценка их последствий для организаций-застройщиков. Сделан вывод, что проблема в отрасли значительно шире, имеет системный характер и нуждается в соответствующем подходе к решению. Основных факторов, ограничивавших развитие рынка жилищного строительства несколько. Определяющим остается недостаточный спрос со стороны государства, корпоративного сектора и населения. По мнению автора, именно низкая платежеспособность населения, которой воспользовались недобросовестные застройщики, и стали заложниками слабые в финансовом отношении организации, породила проблему обманутых дольщиков. Предлагаемые Законодателем меры направлены не на развитие рынка жилищного строительства, а на его сдерживание. Для изменения ситуации должны учитываться интересы всех участников рынка.

Ключевые слова: жилищное строительство, организации-застройщики, факторы развития рынка жилья, платежеспособность населения, изменения в законодательстве.

T.V. Svetnik

FACTORS RESTRICTING DEVELOPMENT OF THE HOUSING CONSTRUCTION INDUSTRY

The article shown that the problems of housing construction market is not include only creation of measures for prevention the appearance of hoodwinked investors. Considered the main sections of the Federal law of Russian Federation No. 214-FZ of 30.12.2004 that enter into full force in 01.07.2018, characterized its consequences for real estate development companies. Concluded that the construction industry problem has complicated structure and requires other solving method. Fundamental factor restricting development of the housing construction industry – insufficient demand from government, corporate sector and people. Author supposes that the problem of hoodwinked investors ground in unprincipled developers benefited from low people's financial solvency and underfunding construction companies. The legislative measures is not designed to provide of housing construction market development, but restricting it. To change this situation the law should take into account the interests of all market participants.

Keywords: housing construction industry, development company, factors restricting development of the housing market, people's solvency, law changes.

Отрасль строительства находится в сложных условиях со времени перехода России к рыночным отношениям. Теоретики и практики рассматривают

различные аспекты проблемы. Наибольшая активность обсуждений вызвана изменением законодательных условий деятельности отрасли – грядущей отменой долевого финансирования, порожденной наличием большого количества обманутых дольщиков по всей стране. Их в Иркутской области в настоящее время насчитывается более тысячи, количество которых находится на стабильном уровне в течение последних лет, несмотря на ужесточение законодательства, контроля со стороны власти и прочих принимаемых мер [3].

Грядущие преобразования предполагают радикальное изменение системы привлечения средств для возведения объектов и продажи жилья за счет внедрения проектного финансирования. Через три года должно исчезнуть понятие «дольщик» в сложившемся представлении. Граждане будут приобретать уже построенное жилье, которое сразу можно оформить в собственность. В целом отношение научного сообщества к проектному финансированию позитивное и оптимистичное, несмотря на противоречивый характер принятых законов, внедрение которых порождает целый ряд проблем для дольщиков, строительного комплекса и страны в целом [2].

Но является ли определенное Законодателем решение проблемы единственной и достаточной мерой для наведения порядка в отрасли и развития рынка жилищного строительства? Не приведет ли система предлагаемых мер к дальнейшему ограничению деятельности строительных организаций, в частности, из-за неизбежного роста цен на жилье? Ответам на эти и другие связанные с ними вопросы посвящена настоящая статья.

В 2017 г. Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон об участии в долевом строительстве) претерпел существенные изменения в связи с принятием Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 218-ФЗ). Проанализируем основные изменения и их последствия (см. табл.).

Оценивая основные положения поправок и их последствий можно сделать вывод, что все внимание законодателя направлено на предотвращение появления обманутых дольщиков. Но проблема в отрасли значительно шире, она имеет системный характер и нуждается в соответствующем подходе к решению [4].

Основные положения поправок к закону № 214-ФЗ, вступающих в силу
1 июля 2018 г. и оценка их последствий для организаций-застройщиков
(составлено автором)

Основные положения закона	Оценка последствий положения закона для организации-застройщика
<p>1. Изменено понятие «застройщик». С 1 июля 2018 г. застройщиком сможет выступать только хозяйственное общество, в названии которого должно быть указано «специализированный застройщик». Он (или основное общество которого, либо любое из дочерних хозяйственных обществ основного общества) должно иметь не менее чем трехлетний опыт участия в строительстве (создании) многоквартирных домов общей площадью не менее 10 000 кв. метров в совокупности.</p> <p>2. Вводится правило: один застройщик – одно разрешение на строительство, поэтому с 1 июля 2018 г. застройщик не сможет осуществлять строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости одновременно по нескольким разрешениям на строительство.</p> <p>3. Вводится обязательное требование закона к освоению земельного участка, находящегося в собственности застройщика: в течение пяти лет владелец земли должен использовать землю, иначе он обязан ее продать ее, или отдать государству.</p>	<p>При осуществлении комплексной застройки в рамках одной большой территории, требование к освоению земельного участка, находящегося в собственности, не является проблемой для крупных застройщиков. Если же участки расположены по всему городу, то девелопер должен создавать под каждый проект отдельную компанию, на которую нужно получить разрешение. Возникнут проблемы из-за обязательного условия наличия трехлетнего опыта застройки не менее 10 000 кв. м. При их отсутствии девелопер будет создавать по одному проекту в три года. Остальные земельные участки будут простаивать, продаваться, либо возвращаться государству. В итоге проектное финансирование может стать способом новой быстрой и дешевой экспроприации земель [5]. Только крупные застройщики, имеющие поддержку в лице государства, не обанкротятся в таких условиях. Результатом станет монополизация рынка, уход с него средних и мелких организаций. Новые участники на рынке не смогут появиться из-за отсутствия трехлетнего опыта участия в строительстве многоквартирных домов общей площадью не менее 10 000 кв. метров в совокупности.</p>
<p>4. Вводится требование о минимальном размере уставного капитала застройщика, предусматривающее наличие у него собственных средств, размер которых должен составлять не менее 10 % от планируемой проектной стоимости строительства.</p> <p>5. На дату направления проектной декларации в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта РФ, осуществляющий государственный контроль (надзор) в области долевого строительства, собственные средства застройщика в размере не менее установленного Законом, должны быть в наличии на его банковском счете.</p>	<p>Условия, предусмотренные пунктами 4, 5 и 6, выполнить практически невозможно. Требование, связанное с размером уставного капитала, ударит по небольшим и средним компаниям и в итоге приведет к укрупнению рынка.</p>

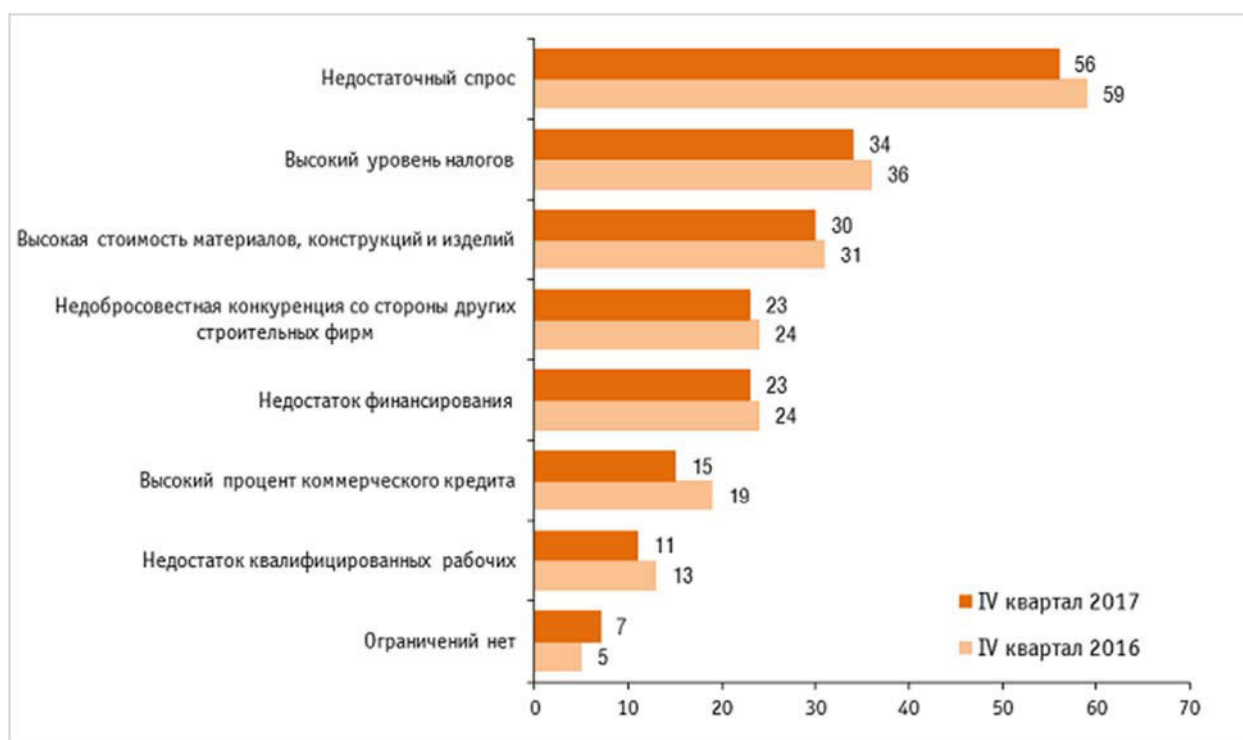
Основные положения закона	Оценка последствий положения закона для организации-застройщика
<p>Застройщик должен иметь весь пакет документов, включая разрешение на строительство. Проектное финансирование осуществляется при наличии полной проектной документации, разрешения на строительство и не менее 30 % средств, вложенных в осваиваемую площадку.</p> <p>6. У застройщика не должно быть обязательств по кредитам, займам, ссудам, за исключением целевых кредитов, связанных с привлечением средств дольщиков.</p>	
<p>7. С 1 июля 2018 г. застройщик вправе иметь только один расчетный счет в уполномоченном банке, через который должны осуществляться все расчеты по ведению строительства долевого объекта (расчетный счет застройщика). Технический заказчик и генеральный подрядчик, выполняющие работы в соответствии с договором, заключенным с застройщиком, также обязаны открыть банковский счет в этом же уполномоченном банке и осуществлять расчеты между собой только с использованием указанных счетов. На банки возложены специальные функции по осуществлению контроля за операциями на указанных счетах.</p> <p>Банки, которые будут осуществлять кредитование застройщиков, вправе самостоятельно устанавливать критерии оценки застройщиков и финансируемых проектов и устанавливать в договорах критерии контроля использования кредитных ресурсов.</p>	<p>Значительно возрастет дополнительная нагрузка на застройщиков и банки в связи с введением нового порядка. Значительное расширение полномочий банков приведет к усилению их давления на застройщиков. Поправки предлагают меры регулирования, не решающие государственных задач по ликвидации обманутых покупателей-участников долевого строительства, создают дополнительные нагрузки для бизнеса, что приведет к излишним затратам для покупателей жилья и всех участников рынка.</p>
<p>Вводятся Эскроу-счета как новая гарантия для дольщиков. На них лежат средства дольщиков до наступления определенных обстоятельств или выполнения обязательств. Это означает, что банк, который дает застройщику кредит на возведение недвижимости, может выставить ему условие – открыть в этом банке Эскроу-счет. Дольщик, купивший квартиру у застройщика, будет переводить деньги не ему, а на Эскроу-счет в банке. Строительная компания получит эти деньги в течение 10 дней только после подписания с дольщиком акта приема-передачи квартиры. Пункт об открытии счета в банке прописывается в ДДУ, то есть самому покупателю не нужно будет его открывать и закрывать. Если по каким-то причинам застройщик не завершил строительство, то дольщик получит</p>	<p>В России эскроу-счета уже используются, по прогнозам, доля договоров с их применением уже к середине 2019 г. может составить около 30 % от всего количества зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве. Для банков они могут быть одним из источников фондирования кредитов застройщикам. Застройщики отныне не смогут привлекать средства дольщиков для финансирования строительства. Но эскроу-счета могут оказаться невостребованными в массовом порядке, по крайней мере, в ближайшее время, поскольку для застройщиков они предоставляют меньше плюсов, чем для дольщиков и банков. Чтобы проектное финансирование заработало, кредит должен быть дешевым и долгосрочным. До тех пор, пока организации–</p>

Основные положения закона	Оценка последствий положения закона для организации-застройщика
<p>у банка свои деньги обратно – их не придется «выбивать» через суды у строительной компании. Если у банка появляются какие-то основания для того, чтобы дольщик в одностороннем порядке расторг ДДУ (требование к застройщику о досрочном возвращении кредита и т.д.), то он в течение 10 рабочих дней должен сообщить об этом дольщику. Если дольщик решит продать еще не полученную квартиру по договору переуступки прав, все права и обязанности по договору эскроу-счета перейдут к новому дольщику.</p>	<p>застройщики будут получать кредитные ресурсы под 13–20 % годовых (а средние и мелкие – под 25 % и выше), переход на проектное финансирование является нереальным¹. Иначе все переплаты по кредиту значительно поднимут цену квадратного метра. Но готово ли государство и банки пойти на это, пока неизвестно.</p> <p>По оценке главы Минстроя РФ М. Меня, в настоящее время инвестиции частных лиц в жилищное строительство составляют порядка 3,5 трлн руб. Важно получить ответ от банковского сектора: за какой срок и по какой цене денег банки смогут заместить эти 3,5 трлн руб. По силам ли банковской системе такой объем финансирования? И если да, то за какой период?².</p>
<p>8. Предусмотрен и уже действует Компенсационный фонд</p>	<p>Эти новые поправки не исправляют ситуацию для тех, кого уже обманули. Усиливаются требования к застройщику, но за счет увеличения стоимости жилья на 1,2 %. Компенсационный фонд работает только в тех новостройках, где первый договор долевого участия заключен после 1 января 2017 года. Если же ДДУ был заключен ранее, то требования к застройщику по ФЗ № 214 определяются в обязательном механизме страхования новостройки.</p>

Это наглядно подтверждается исследованиями, проведенными Центром конъюнктурных исследований Института статистических исследований и экономики знаний Национального исследовательского университета «Высшая школа экономики» (ЦКИ ИСИЭЗ НИУ ВШЭ) практически во всех субъектах РФ на основе ежеквартальных опросов руководителей 6 тысяч строительных компаний, выявлено, что основных факторов, ограничивавших их деятельность несколько. Среди них в 2017 г. определяющим остается недостаточный спрос со стороны государства, корпоративного сектора и населения. Так считают 56 % опрошенных руководителей (рисунок). Дефицит спроса характеризуется недостатком заказов и неплатежеспособностью заказчиков.

¹ Электронный ресурс. Код доступа: Россия>Недвижимость, строительство>stroygaz.ru, 4 августа 2017>№ 2270063.

² Банки вместо ДДУ: как новая схема продажи жилья изменит рынок новостроек. Электронный ресурс. Код доступа: <https://realty.rbc.ru/news/5a01cf9a9a794735447205df>.



Факторы, ограничивающие деятельность организаций строительной отрасли (доля от общего числа обследованных организаций, %) Источник: ЦКИ ИСИЭЗ НИУ ВШЭ¹.

В настоящее время около 80 % возводимого в России жилья финансируется за счет средств участников долевого строительства закону № 214-ФЗ. Еще 20 % – в основном реализация квартир в готовых домах по предварительным договорам купли-продажи. Крайне редко встречается выдача жилищных сертификатов. Используется схема жилищно-строительных кооперативов, которые еще не успели полностью уйти с рынка. В стране на третий квартал 2017 г. зарегистрировано около 1,1 млн действующих ДДУ. По данным Банка России, задолженность граждан по ипотеке, взятой под залог ДДУ, составляет около 1 трлн руб., а с учетом средств первого взноса эта сумма возрастает до 1,5 трлн рублей.² По мнению автора, именно низкая платежеспособность населения, которой воспользовались недобросовестные застройщики, и стали заложниками слабые в финансовом отношении организации, породила проблему обманутых дольщиков. Представляется, что предлагаемые Законодателем меры направлены не на развитие рынка жилищного строительства, а на его сдерживание.

Важным негативным фактором является неопределенность макроэкономической ситуации – отсутствие предсказуемых правил «игры» и невозможность их прогнозирования, включая налоговые и другие изменения, даже в обозримой перспективе. Этот фактор не позволяет использовать инструменты стратегического планирования в деятельности организаций. На рынке жилищного строительства «правила игры» постоянно меняются, в результате значи-

¹ Какие факторы ограничивают деятельность строительных организаций: мнение экспертов. Электронный ресурс. Код доступа: <https://erzrf.ru/news/kakiye-factory-ogranichivayut-deyatelnost-stroitelnykh-organizatsiy-mneniye-ekspertov>.

² Банки вместо ДДУ: как новая схема продажи жилья изменит рынок новостроек. Электронный ресурс. Код доступа: <https://realty.rbc.ru/news/5a01cf9a9a794735447205df>.

тельное число руководителей крупных и средних предприятий не в состоянии оценить макроэкономическую ситуацию, сложившуюся в стране, и ближайшие перспективы ее развития.

Отрицательно сказывается на деятельности застройщиков высокий уровень налогообложения (34 % застройщиков), недостаток финансовых средств (23 %), дефицит трудовых и материальных ресурсов (11 %). Но, по мнению авторов исследования из ЦКИ ИСИЭЗ НИУ ВШЭ, дефицит кадров, как и фактор низкой технической оснащенности организаций в условиях рыночной экономики являются вторичными проблемами и следствием недостатка финансовых средств. Успешные с финансовой точки зрения предприятия, как правило, имеют возможность своевременно обновлять средства производства и нанимать за адекватную заработную плату квалифицированных специалистов и рабочих. Наибольшее давление указанных проблем ощущают слабые в финансовом отношении застройщики.

С 2015 г. отрасль находится в глубоком кризисе, дно которого, по некоторым оценкам, пройдено в 2017 г. Отмена долевого строительства и связанные с этим нормативные изменения не способствует повышению объемов ввода многоквартирных домов и могут негативно сказаться на достижении целей, провозглашенных федеральными властями. Потребителям будет непросто адаптироваться к новой схеме финансирования [1].

Известно, что рынок коммерческого жилищного строительства и иных объектов недвижимости не может развиваться при неблагоприятных экономических условиях. Ужесточение законодательства приходится на период упадка рынка (2015–2017 гг.) и неустойчивой, слабо проявляющейся тенденции его оживления с начала 2018 г. По мнению некоторых авторов, активизация рынка вызвана стремлением граждан заключить договоры долевого участия до 1 июля 2018 г., т.е. до вступления в силу рассмотренных выше законодательных поправок. Для устойчивого положительного изменения ситуации должны учитываться интересы всех участников рынка.

Список использованной литературы

1. Высоцкий О. В ближайшие два-три года ввод жилья может ежегодно сокращаться на 10 % [Электронный ресурс] / О. Высоцкий. – СМ PRO от 15 марта 2018 г. – Режим доступа: <https://erzrf.ru/news/oleg-vysotskiy-sm-pro-v-blizhayshiye-dva-tri-goda-vvod-zhilya-mozhet-yezhegodno-sokrashchatsya-na-10>.

2. Кубасова Т. И. Перспективы и проблемы развития жилищного строительства в России в контексте последних изменений законодательства / Т. И. Кубасова, Н. Г. Новикова, А. П. Суходолов // *BaikalResearchJournal*. – 2017. – Т. 8, № 4. – DOI : 10.17150/2411-6262.2017.8(4).23.

3. Маркова А. Чем грозит запрет долевого строительства для застройщиков и покупателей ИА «Иркутск онлайн», 8 января 2018 г. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.irk.ru/news/articles/20180108/building>.

4. Светник Т. В. Системный характер проблемы обманутых дольщиков в России / Т. В. Светник // *Baikal Research Journal*. – 2017. – Т. 8, № 4. – DOI : 10.17150/2411-6262.2017.8(4).26.

5. Яхонтов В. Проектное финансирование строительства жилья как перedel частной собственности. Новая схема позволит государству быстро и дешево изымать частные земли у застройщиков / В. Яхонтов // Ведомости от 26.01.2018. – Режим доступа: <https://www.vedomosti.ru/realty/blogs/2018/01/26/749075-proektnoe-finansirovanie-stroitelstva-zhilya>.

Информация об авторе

Светник Тамара Васильевна – доктор экономических наук, профессор, кафедры экономики предприятия и предпринимательской деятельности, Байкальский государственный университет, 664003, г. Иркутск, ул. Ленина, 11, e-mail: svetnikt@mail.ru.

Author

Svetnik Tamara Vasilyevna – DSc in Economics, Professor, Chair of Enterprise Economy and Entrepreneurship, Baikal State University, 11 Lenin St., 664003, Irkutsk; e-mail: svetnikt@mail.ru.