



ДОЛЕВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО:

перспективы поэтапного замещения
средств граждан банковским
кредитованием

АНДРЕЙ КИРСАНОВ
заместитель генерального директора MR Group
кандидат юридических наук

28 февраля 2018 года

ДОРОЖНАЯ КАРТА ПО ПОЭТАПНОМУ ЗАМЕЩЕНИЮ СРЕДСТВ ГРАЖДАН БАНКОВСКИМ КРЕДИТОВАНИЕМ

утверждена Председателем Правительства Российской Федерации **21 декабря 2017 г.**

Основные элементы целевой модели финансирования жилищного строительства:

- договор участия в долевом строительстве с оплатой на счет эскроу
- договор счета эскроу между участником долевого строительства, застройщиком и уполномоченным банком
- договор целевого кредита (фондируется в том числе за счет денежных средств, размещенных на счетах эскроу)

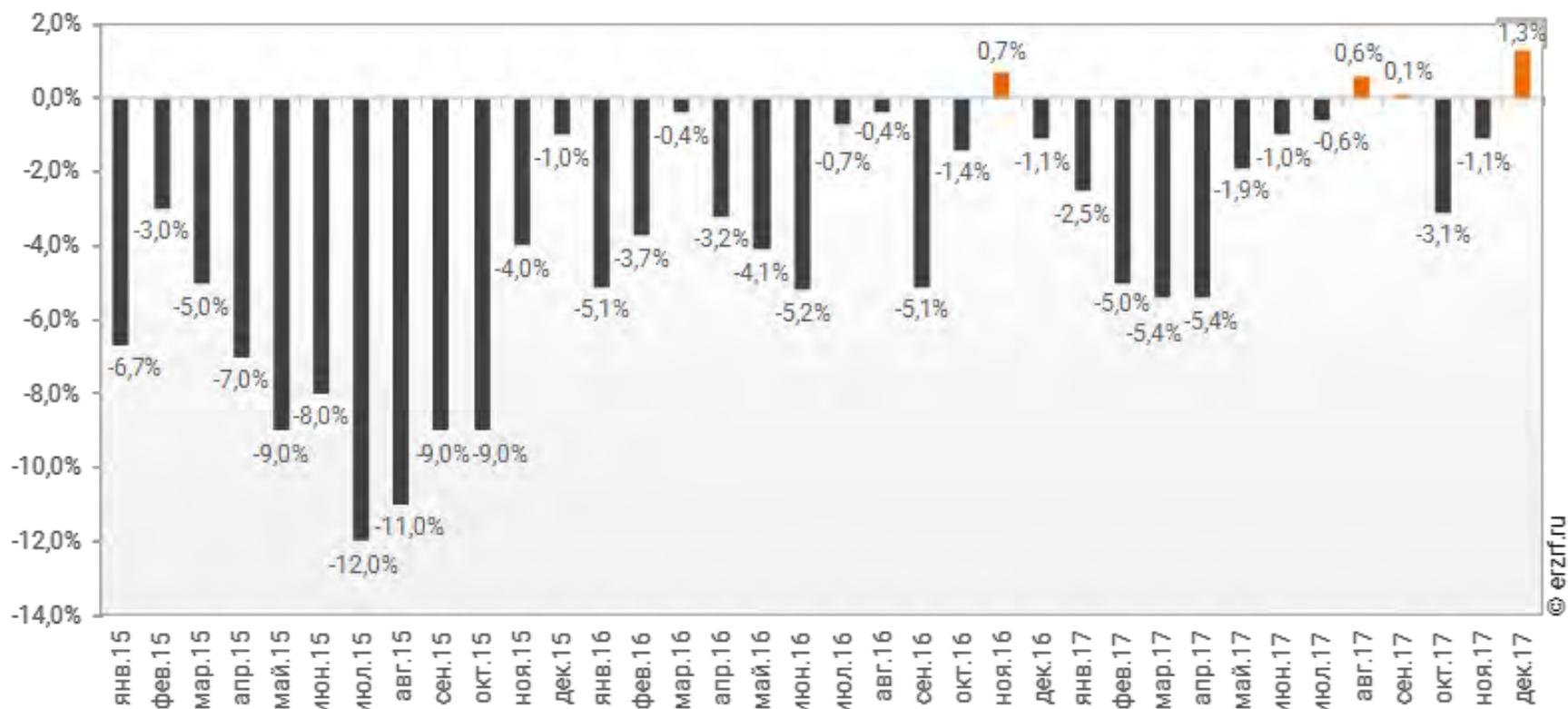
Переход к банковскому кредитованию обеспечит:

- исключение отдельных требований к застройщикам, предусмотренным статьями 2 - 3.1 и 18 - 18.2 214-ФЗ
- оптимизацию функций государственного регулирования
- упразднение избыточных функций государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов

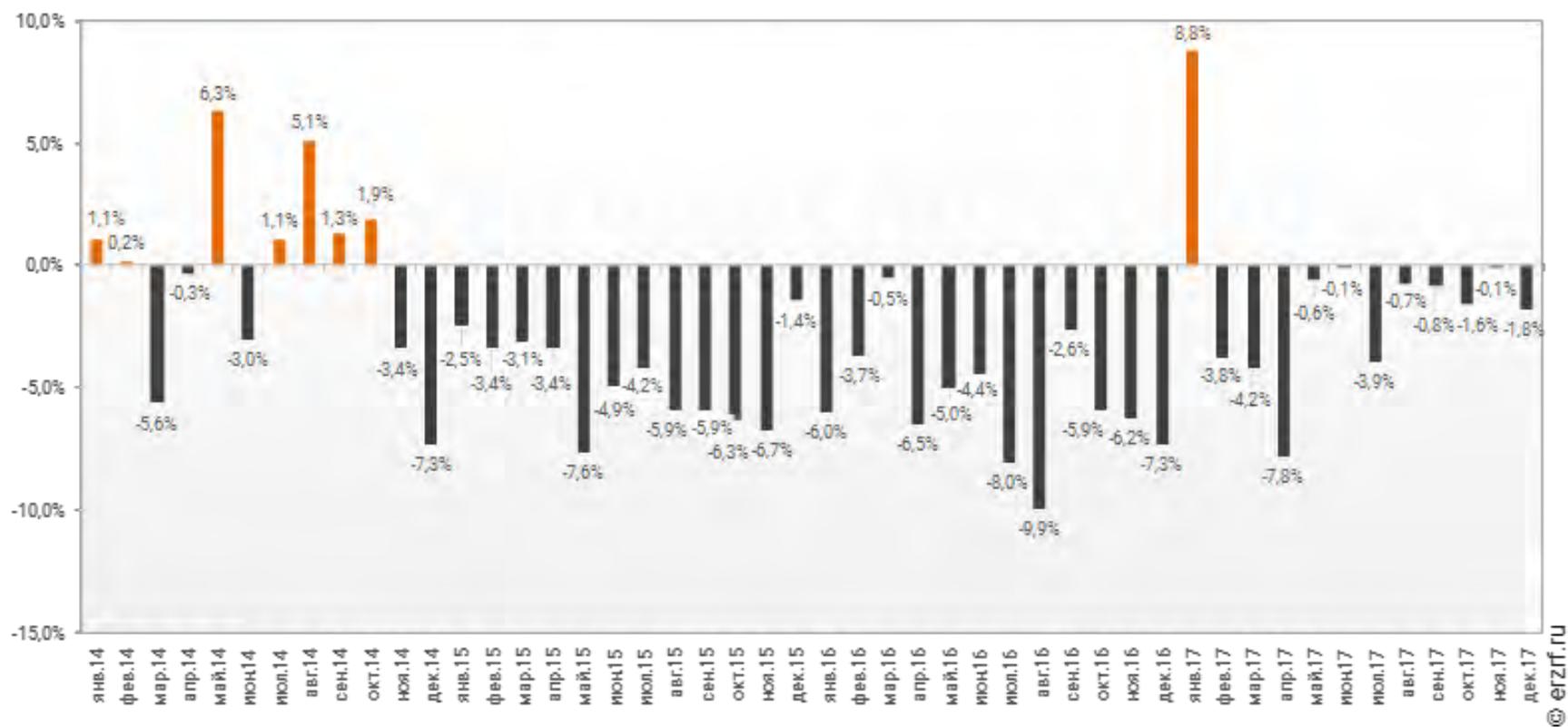
Этапы реализации дорожной карты:

- подготовительный этап (до 30 июня 2018 г.): создание нормативно-правовой базы для перехода к целевой модели финансирования
- **переходный этап (с 1 июля 2018 г. по 30 июня 2019 г.)**
- завершающий этап (с 1 июля 2019 г. по 31 декабря 2020 г.) - переход на заключение всех ДДУ с использованием механизма счетов эскроу

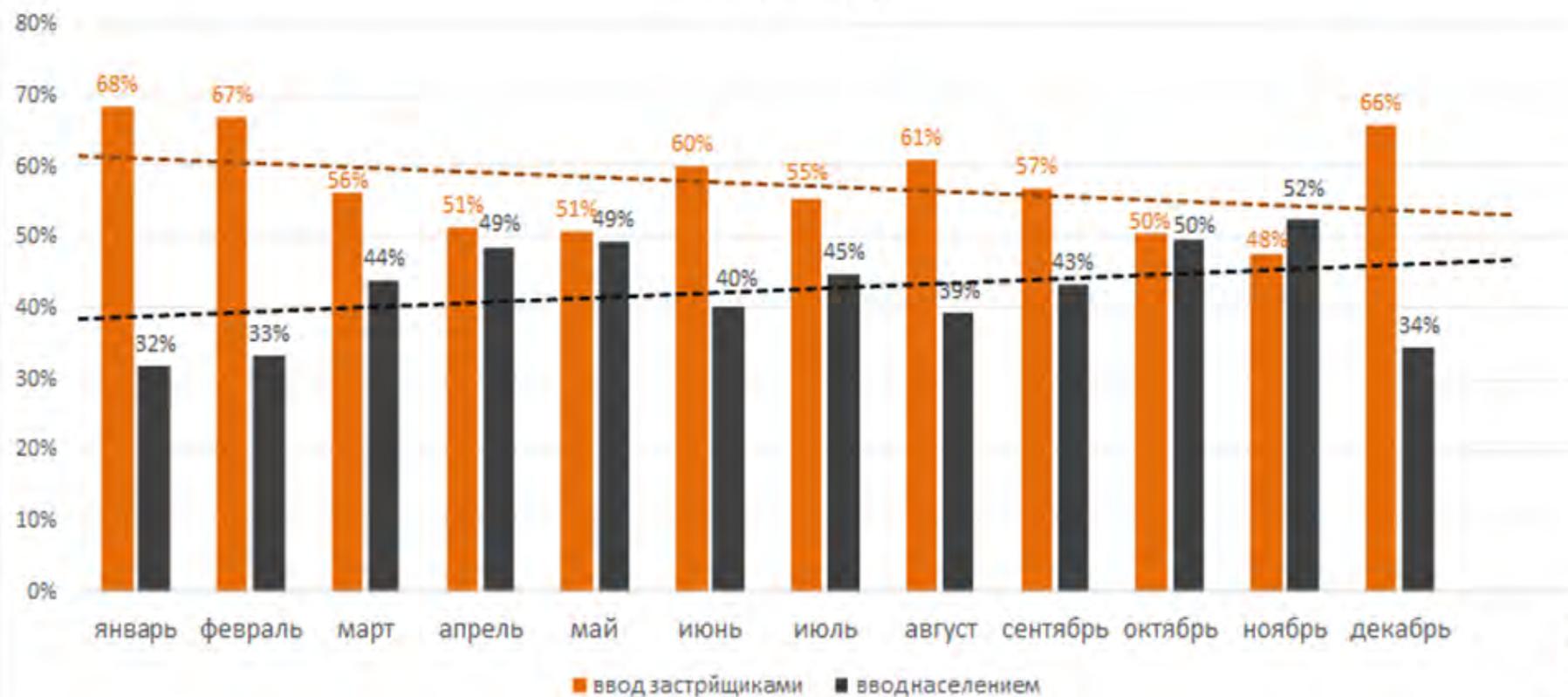
**Динамика объема работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»,
(месяц к месяцу прошлого года), %**



Динамика изменения индекса реальных располагаемых доходов населения (месяц к месяцу прошлого года), %

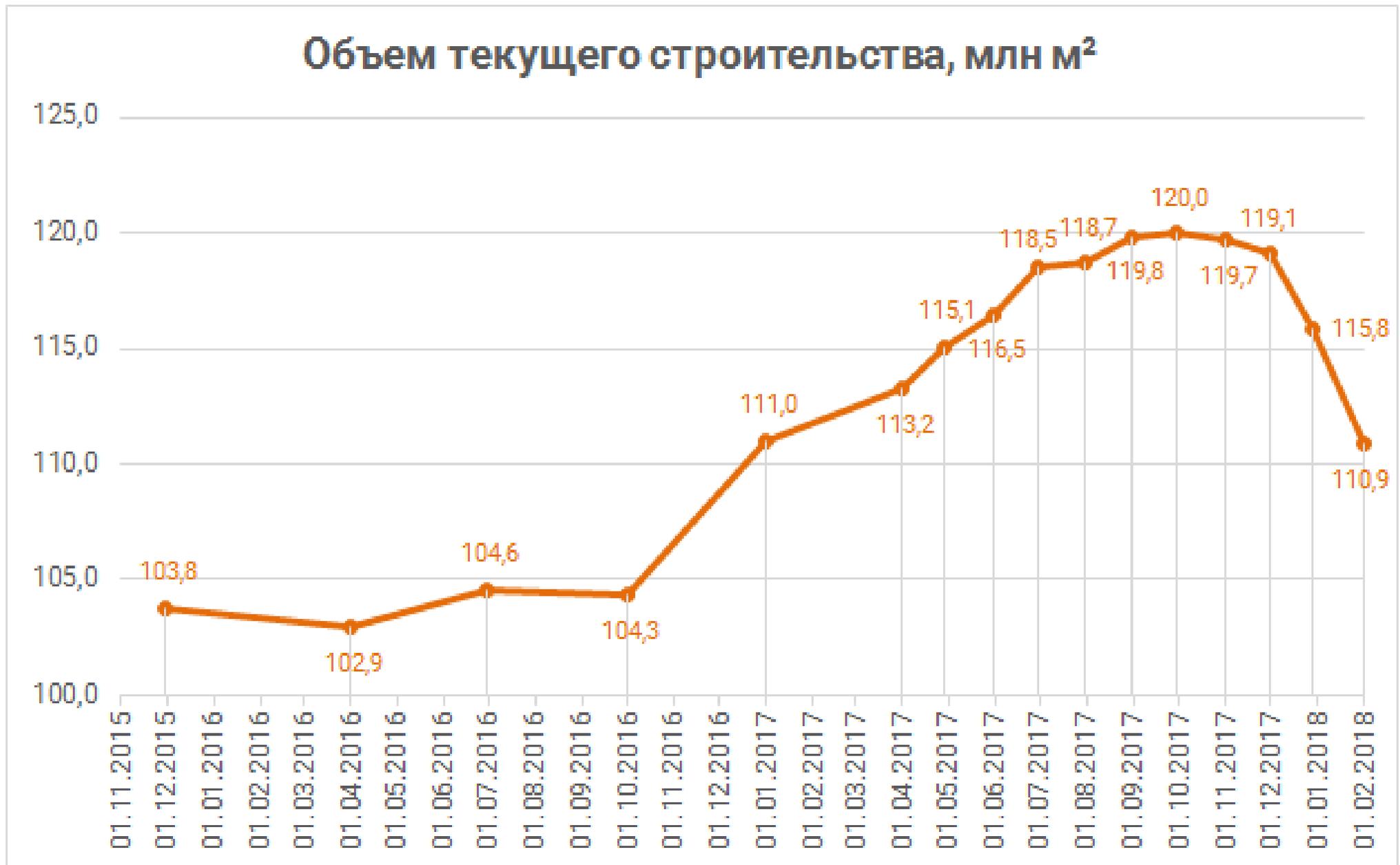


Сравнение динамики долей ввода жилья застройщиками и населением в 2017 году



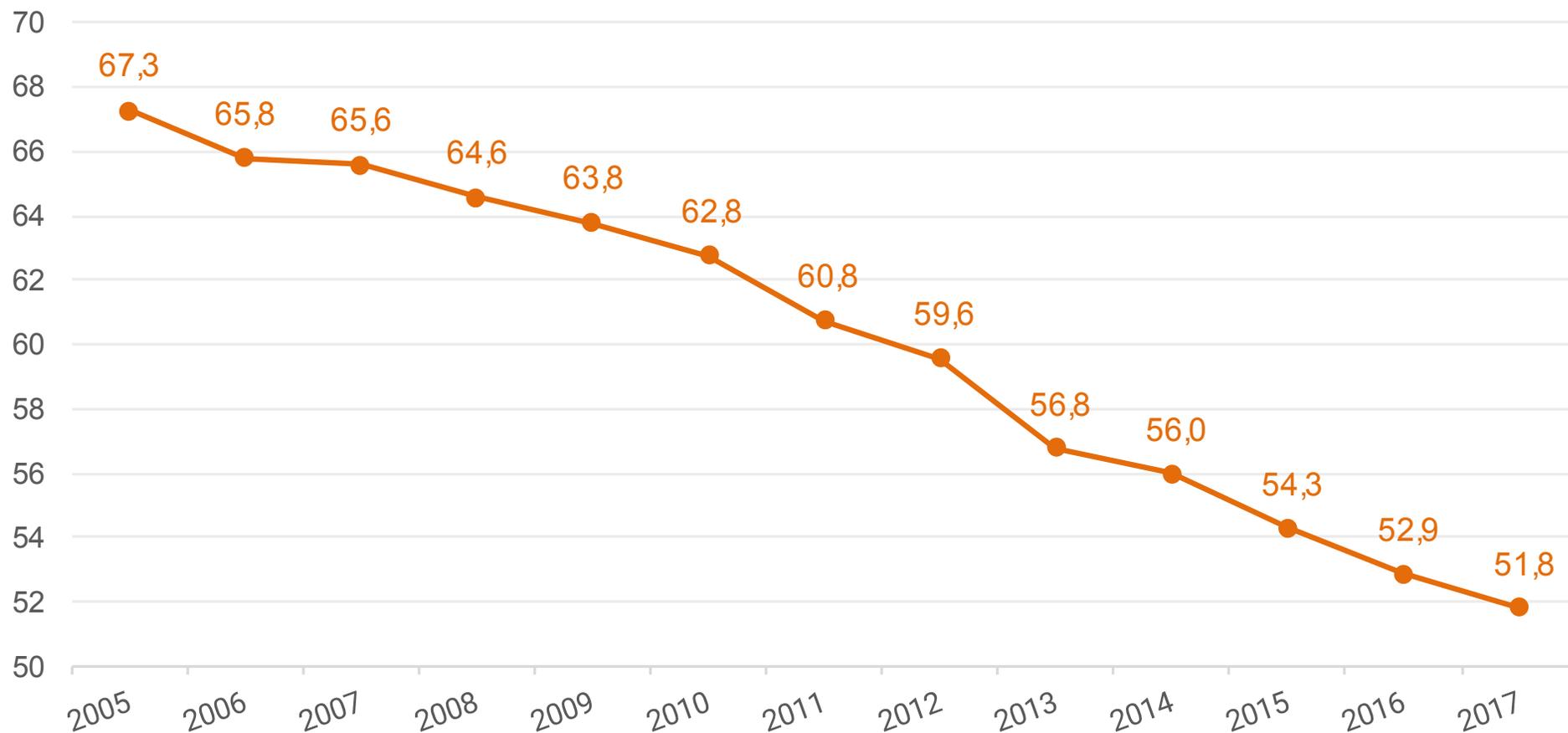
Текущее строительство

Объем текущего строительства, млн м²



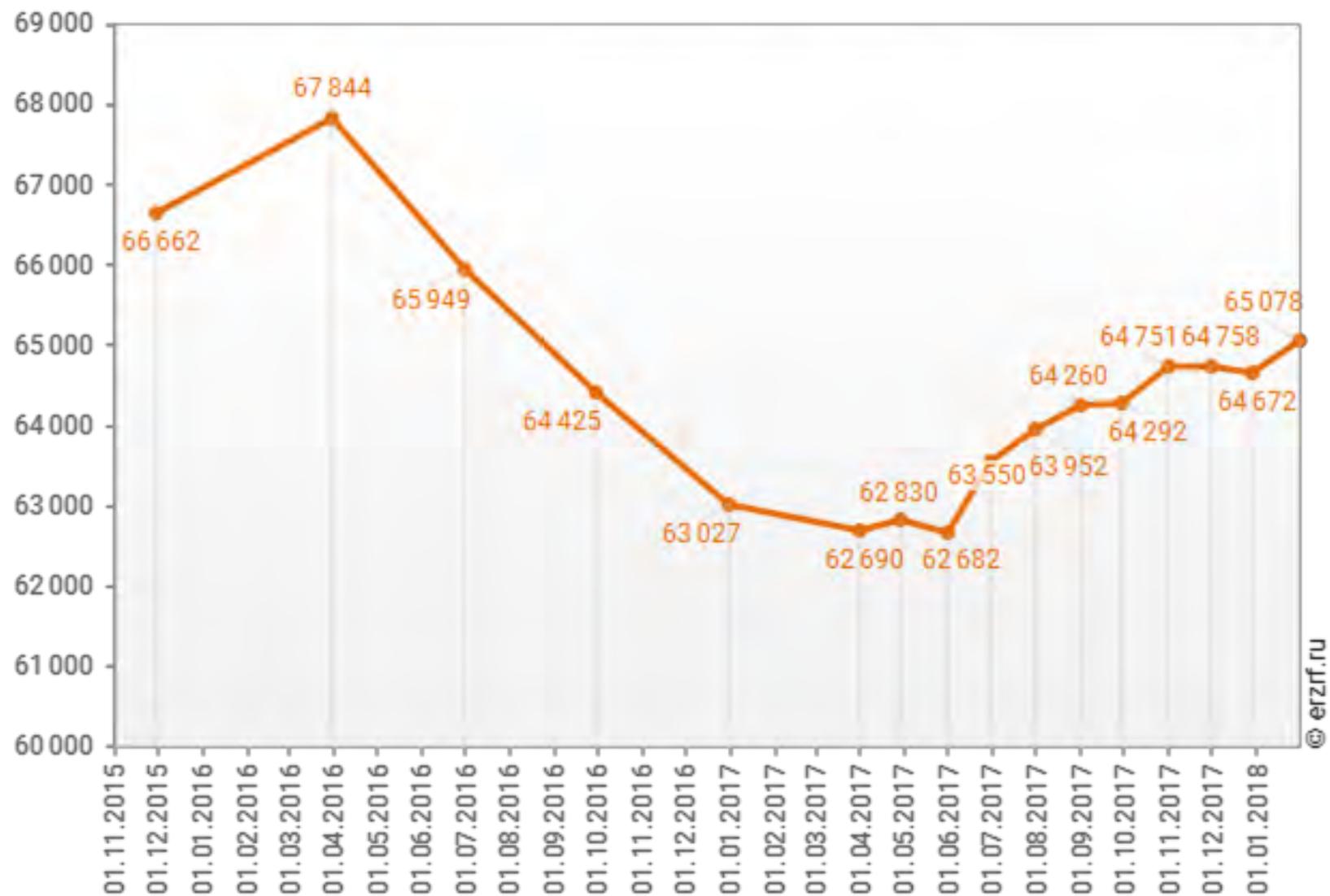
Средняя площадь введенного жилья (Росстат)

Динамика изменения средней площади построенных квартир в многоквартирных домах, м²



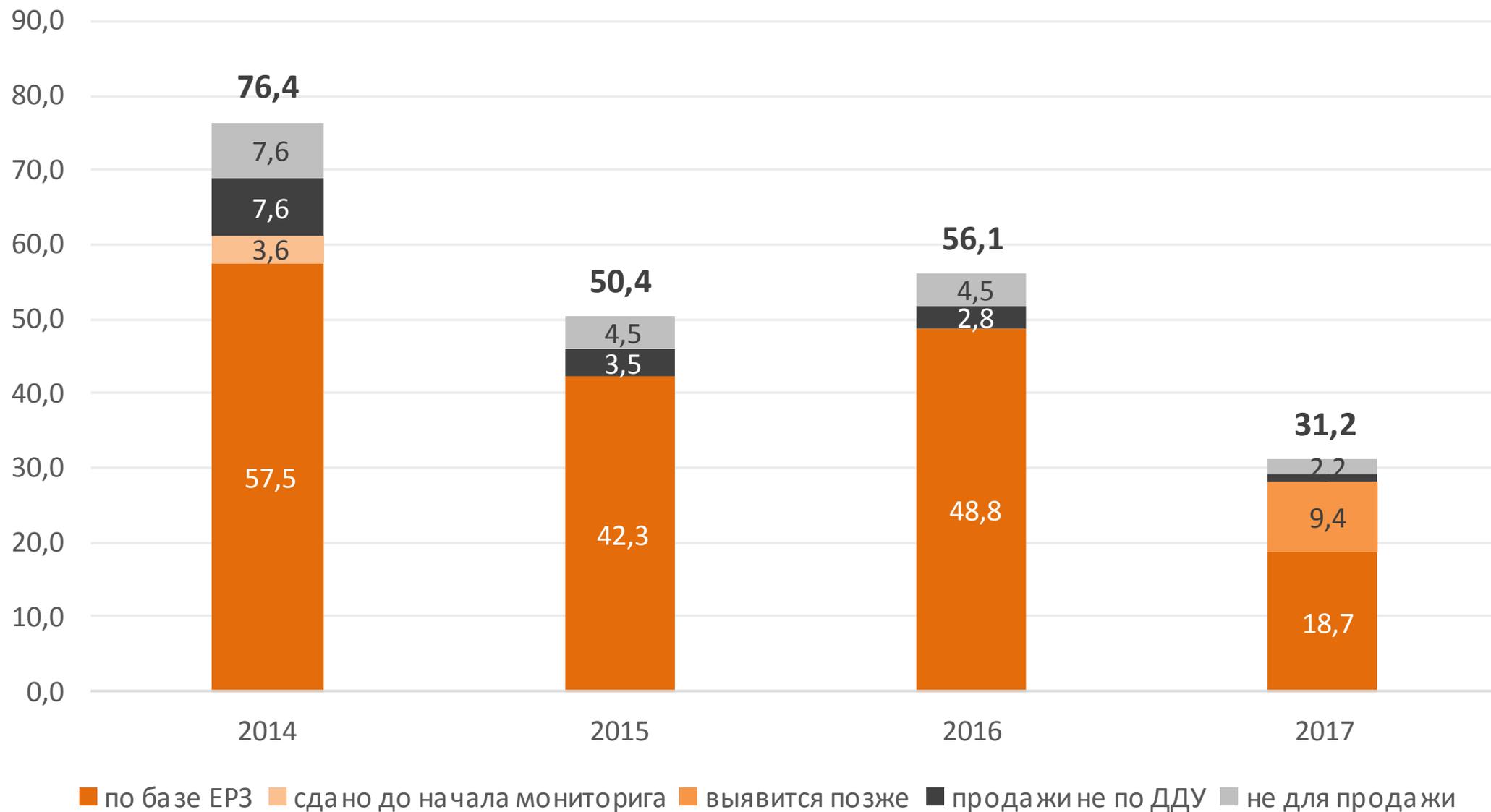
Цена предложений

Динамика изменения средневзвешенной цены предложений новостроек в Российской Федерации, $\text{₽}/\text{м}^2$



Разрешения на строительство

Объем выданных разрешений на строительство, млн м²



Ввод жилья vs Разрешения на строительство

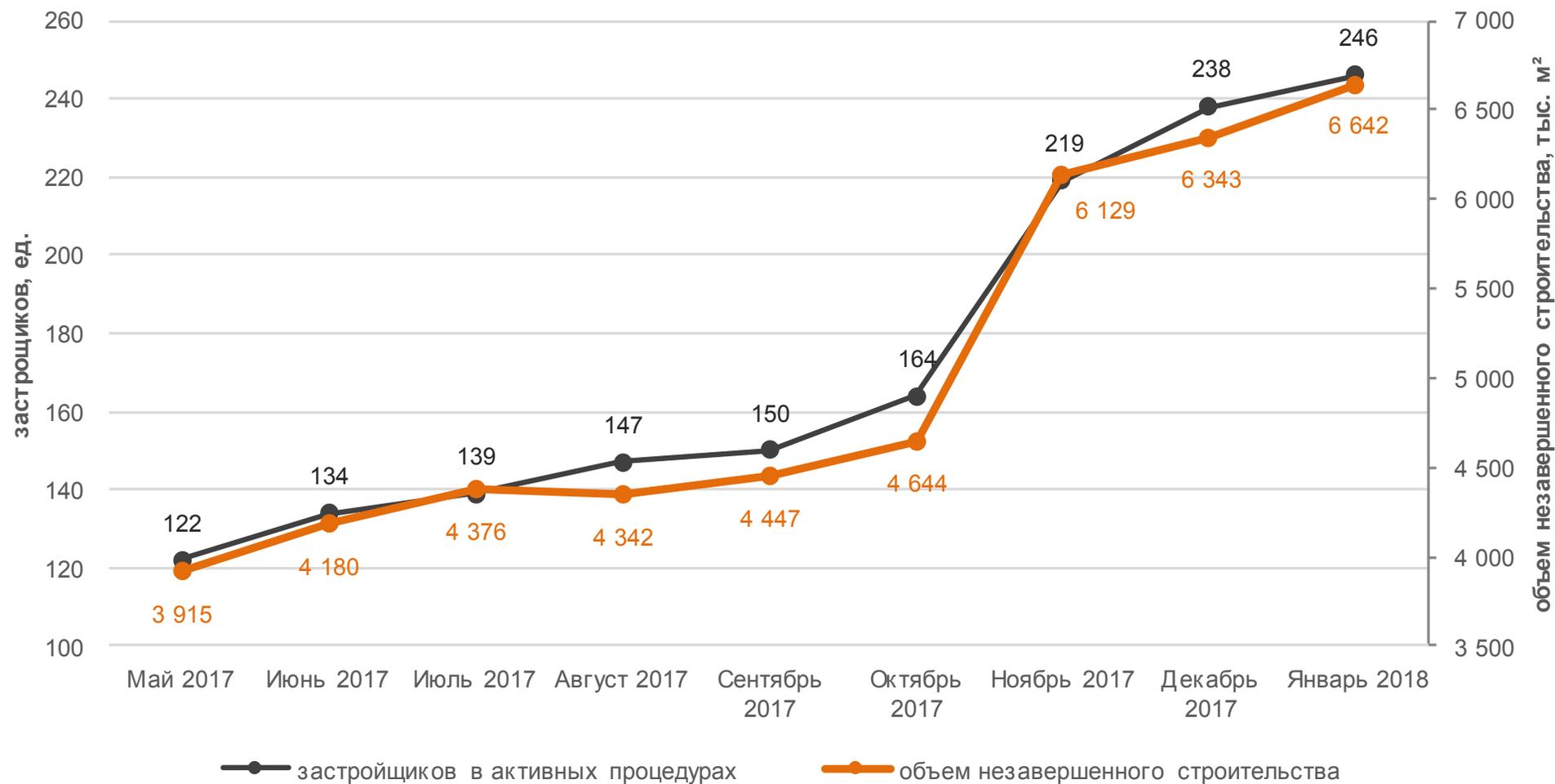
Сопоставление объемов выданных застройщикам разрешений на строительство и разрешений на ввод, млн м²



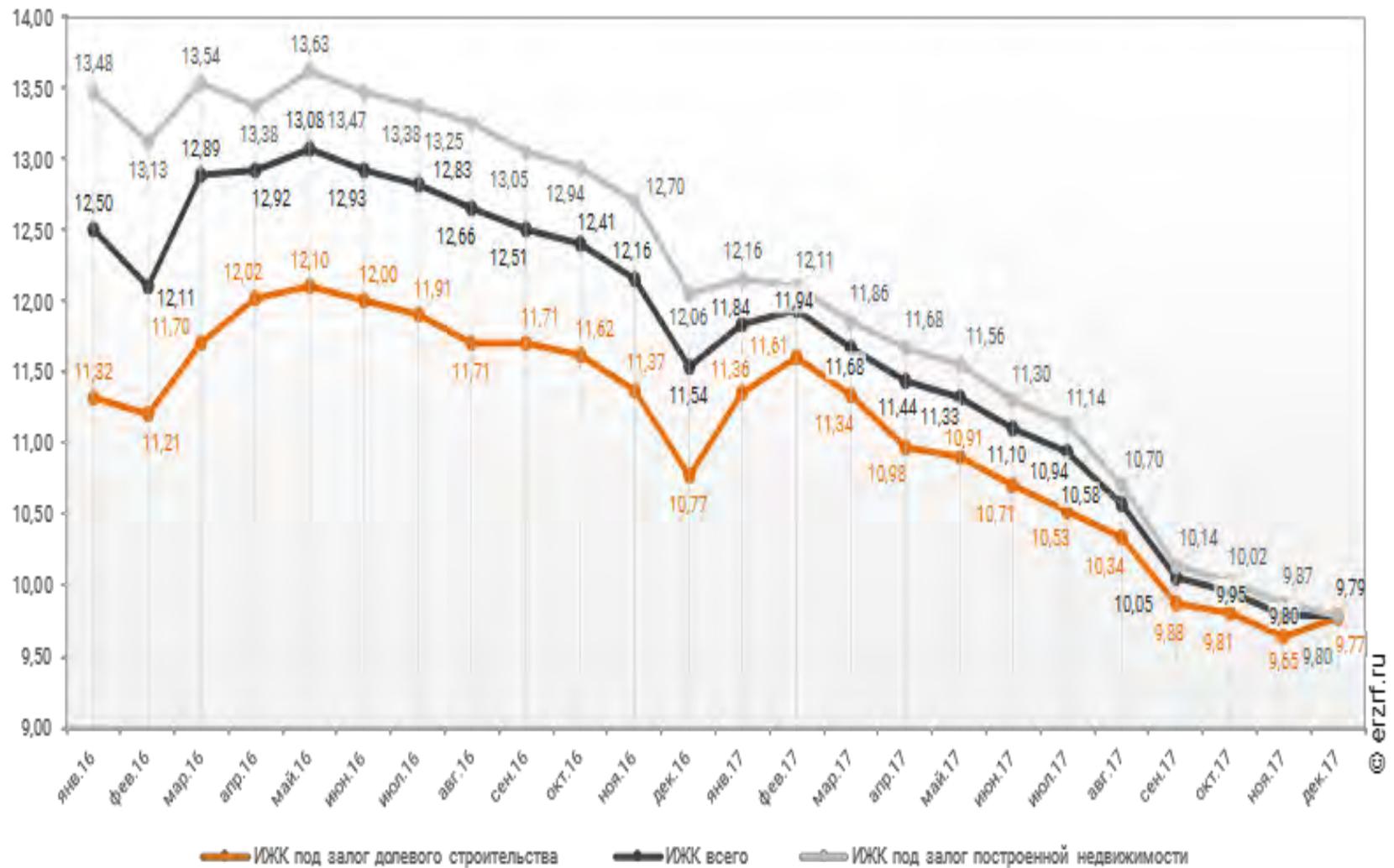
В 2014 – 2017 гг. **застройщикам** выдано разрешений на ввод в эксплуатацию на **21,7 млн м² меньше**, чем разрешений на строительство

Реакция рынка

Динамика изменения количества застройщиков в активных процедурах банкротства (ед.) и объемов незавершенного ими строительства (тыс. м²)



Динамика помесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК, %



НОВЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К ЗАСТРОЙЩИКАМ

- 1) организационно-правовая форма — только хозяйственное общество
- 2) наличие опыта (**не менее трех лет**) участия в строительстве многоквартирных домов в качестве ЗАСТРОЙЩИКА, ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА или ГЕНЕРАЛЬНОГО ПОДРЯДЧИКА;
- 3) наличие разрешений на ввод в эксплуатацию **не менее 10 000 м²** многоквартирных домов;
- 4) наличие в наименовании слов «**специализированный застройщик**»;
- 5) обязательность наличия экспертизы проектной документации во всех случаях, даже при малоэтажном строительстве;
- 6) отменяется возможность наличия у застройщика задолженности по налогам до 25% от стоимости активов;
- 7) отсутствие обязательств по КРЕДИТАМ, ЗАЙМАМ, ССУДАМ, ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ ЦЕЛЕВЫХ КРЕДИТОВ НА СТРОИТЕЛЬСТВО;

НОВЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К ЗАСТРОЙЩИКАМ

8) отсутствие выпуска облигаций и иных ценных бумаг, кроме акций;

9) обязательства застройщика, не связанные с долевым строительством, не должны превышать 1% от проектной стоимости строительства;

10) отсутствие обязательств по обеспечению исполнения обязательств третьих лиц, а также собственных обязательств, не связанных со строительством.

11) замена требований к уставному капиталу **требованиями к собственным средствам в сумме не менее 10% от стоимости строительства**, указанной в проектной декларации;

12) наличие на дату направления проектной декларации в контролирующий орган денежных средств в размере **не менее 10% от проектной стоимости строительства на банковском счете** застройщика, размещенном в уполномоченном банке;

Требования к застройщикам необходимо соблюдать

в течение всего периода привлечения денежных средств по ДДУ,
а не только на момент направления проектной декларации в контролирующий орган

ТОЛКОВАНИЕ ТЕРМИНА «ОСНОВНОЕ ОБЩЕСТВО»

Специализированный застройщик - общество, которое или **основное либо дочернее общество** которого имеет опыт не менее трех лет участия в строительстве многоквартирных домов общей площадью не менее 10 тыс. кв. м. в качестве застройщика или технического заказчика или генерального подрядчика

Информация о застройщике должна содержать информацию о проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимали участие застройщик или его **основное общество** или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости и сроков ввода их в эксплуатацию;

Согласно статье 67.3. ГК РФ **основным обществом** признается общество, которое:

- 1) **в силу преобладающего участия в уставном капитале дочернего общества,**
- 2) **либо в соответствии с заключенным между ними договором,**
- 3) **либо иным образом**

имеет возможность определять решения, принимаемые дочерним обществом.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРИБЫЛИ ОБЩЕСТВА МЕЖДУ УЧАСТНИКАМИ ОБЩЕСТВА

Часть прибыли общества, предназначенная для распределения между его участниками, распределяется пропорционально их долям в уставном капитале общества.

Уставом общества при его учреждении или путем внесения в устав общества изменений по решению общего собрания участников общества, принятому всеми участниками общества единогласно, может быть установлен иной порядок распределения прибыли между участниками общества.

Изменение и исключение положений устава общества, устанавливающих такой порядок, осуществляются по решению общего собрания участников общества, принятому всеми участниками общества единогласно.

ст. 28 ФЗ от 08.02.1998 N 14-ФЗ "Об обществах с ограниченной ответственностью"

ПОРЯДОК СОВЕРШЕНИЯ ОПЕРАЦИЙ ПО РАСЧЕТНОМУ СЧЕТУ ЗАСТРОЙЩИКА

Застройщик обязан предоставлять в уполномоченный банк **договоры и акты сдачи-приемки выполненных работ, оказанных услуг, акты приема-передачи товара, товарно-транспортные накладные, счета, счета-фактуры, иные документы, подтверждающие исполнение получателем средств своих обязательств по договору.**

Уполномоченный банк контролирует соответствие назначения и размера платежа, указанного в распоряжении:

- содержанию документов, представленных застройщиком;
- требованиям статьи 18 214-ФЗ, в т.ч.
 - целевое назначение платежа;
 - авансы – до 30% от проектной стоимости строительства (ПСС);
 - отдельные расходы, не связанные со строительством, - до 10% от ПСС.

В случае указания застройщиком в распоряжении информации, не соответствующей требованиям статьи 18, уполномоченный банк обязан уведомить об этом Москомстройинвест и Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства.

УНИЧТОЖЕНИЕ СТОИМОСТИ КАК ПРОГНОЗИРУЕМОЕ СЛЕДСТВИЕ НЕУДАЧНЫХ ИНСТИТУЦИОНАЛЬНЫХ ПРЕОБРАЗОВАНИЙ

Стоимость возникает в результате соединения предложения и спроса

Количество проблемных объектов – 830 - 936

Число «обманутых дольщиков» – 86 - 136 тыс. чел.

Оценка числа пострадавших дольщиков – 2,5%

Попытка защитить небольшую, но очень шумную категорию граждан с помощью не очень продуманных законодательных мер и инструментов приводит к уничтожению стоимости в кратном размере

Возможные негативные последствия принимаемых законодателем мер по решению проблемы «обманутых дольщиков»:

- возможное разорение значительной части застройщиков, к числу пострадавших можно отнести лиц, потерявших работу;
- сокращение рынка, повышение цен на жилье на 25%, к числу пострадавших можно отнести тех, кто не сможет купить жилье;
- тотальный переход застройщиков на «серые» схемы привлечения капитала;
- увеличение числа «обманутых дольщиков» вместо сокращения.

Отчет о НИР Центрального экономико-математического института РАН от 22 декабря 2017 г.

24 января 2018г. Государственная Дума приняла в первом чтении два законопроекта

Первый законопроект (№ 322981-7)– изменение 214-ФЗ

<http://sozd.parlament.gov.ru/bill/322981-7>

- единая вертикаль органов государственной власти, отвечающих за контроль в сфере долевого строительства;
- солидарная ответственность собственников компании застройщиков за ущерб, который может быть причинен гражданам;
- контроль текущей деятельности застройщиков.

Планируется, что ко второму чтению в него внесут предложения застройщиков, которые поддерживает Минстрой России.

Второй законопроект - изменения КоАП - штрафы за:

- непредоставление или за нарушение порядка предоставления информации в единую информационную систему жилищного строительства (ЕИСЖС)
- неправомерную выдачу (или не выдачу) заключения застройщику на право привлекать средства граждан
- за неправомерное использование наименования «специализированный застройщик» (с 1 июля 2018 г. эта деятельность не может быть совмещена ни с какой другой).

ОТДЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ЗАКОНОПРОЕКТА № 322981-7

1) Застройщик вправе осуществить замену уполномоченного банка

2) Денежные средства с расчетного счета застройщика могут использоваться в целях, не указанных в ст. 18 214-ФЗ, только после ввода объекта и государственной регистрации права собственности в отношении одного объекта долевого строительства.

3) Банк вправе отказать застройщику в принятии к исполнению распоряжений о совершении операций.

Отказ уполномоченного банка в принятии распоряжения застройщика к исполнению не является основанием для применения мер гражданско-правовой ответственности в отношении этого банка.

4) Информация о структуре учредителей (участников) и бенефициарных владельцах застройщика, включающую в себя следующие сведения:

а) сведения, позволяющие идентифицировать учредителя (участника) и бенефициарного владельца;

б) доля учредителя (участника), акций, контролируемых бенефициарным владельцем, в уставном капитале застройщика;

в) описание обстоятельств (оснований), в соответствии с которыми лицо признано бенефициарным владельцем застройщика.

ОТДЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ЗАКОНОПРОЕКТА № 322981-7

5) Лицо, имеющее фактическую возможность определять действия застройщика, в том числе возможность давать указания лицу, осуществляющему функции единоличного исполнительного органа, или члену коллегиальных органов управления застройщика, несет солидарную ответственность с застройщиком за убытки, причиненные гражданам – участникам долевого строительства.

6) Орган регистрации прав в течение пяти рабочих дней со дня внесения в ЕГРН сведений об отсутствии у застройщика права привлекать денежные средства граждан обязан направить участникам долевого строительства по адресам электронной почты, указанным в договорах, уведомление об отсутствии у застройщика права привлекать денежные средства граждан.

7) Фонд на постоянной основе осуществляет контроль за соответствием застройщиков требованиям, установленным статьей 3 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ

Если разрешение на строительство получено до 1 июля 2018 года, отдельные положения 214-ФЗ применяются без учета изменений, внесенных настоящим Федеральным законом.

МАЛЫЕ И СРЕДНИЕ ЗАСТРОЙЩИКИ НЕ ВЫДЕРЖИВАЮТ КОНКУРЕНЦИИ С ЛИДЕРАМИ И УХОДЯТ СО СТОЛИЧНОГО РЫНКА

Такой вывод позволяет сделать анализ показателей крупнейших московских застройщиков за прошлый год.

Как сообщил руководитель Департамента градостроительной политики Москвы Сергей Левкин, в 2017 году в столице введено 3,42 млн кв. м жилья, что лишь на 3% больше, чем годом ранее, столичный строительный рынок ожидает новый этап консолидации и концентрации.

Почти половину жилья в столице ввели пять компаний.

В их числе мэрия Москвы назвала ГК ПИК, **MR Group**, Управление гражданского строительства, ГК «Абсолют» и Группу ЛСР.

Несмотря на скромную динамику рынка в целом, практически все лидеры отрасли, отчитавшиеся за прошлый год, заявили о высоких темпах роста и о двузначном росте выручки.

20 февраля 2018 в Государственной Думе состоялись парламентские слушания «Новые законодательные механизмы финансирования жилищного строительства: цели, формы и условия реализации».

- Разрабатывается новый механизм финансирования жилищного строительства, который заработает в три этапа, **начиная с 1 июля 2018 года**,
- и завершится до 31 декабря 2020 года.
- Прорабатывается вопрос о смягчении законодательных требований в отношении отдельной категории крупных застройщиков, которые могут получить **статус «системообразующих»**.
- Системообразующие застройщики по решению регионов будут нести основную нагрузку **по достройке проблемных объектов и по строительству социальной инфраструктуры**.
- Правительство РФ не должно нести ответственности за работу системообразующих застройщиков — это зона ответственности региональной власти.
- Для системообразующих застройщиков будут введены особые правила
- Банк России: **проектное финансирование будет стоить 6%**
- Банкиры предлагают **обрабатывать каждый платеж застройщика в течение пяти дней**

**Указ Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 года № 600
«О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным
и комфортным жильем и повышению качества жилищно-
коммунальных услуг»**

- **Создание для граждан Российской Федерации возможности улучшения жилищных условий не реже одного раза в 15 лет**
- **Снижение стоимости одного квадратного метра жилья на 20 процентов** путем увеличения объема ввода в эксплуатацию доступного жилья
- **Предоставление доступного и комфортного жилья 60 процентам российских семей, желающих улучшить свои жилищные условия**

Постановление об обязанностях маклеров, кредитных брокеров, застройщиков и руководителей строительных работ (Mabv, Германия)

Предприниматель может принять денежные средства и получить право ими распоряжаться частями в соответствии с процессом строительства. Частичные суммы могут иметь следующий размер в процентах:

1. **30 или 20 процентов от суммы контракта после начала земляных работ**
2. **Из оставшейся суммы контракта:**
 - **40 процентов после возведения коробки здания, включая столярные работы,**
 - **8 процентов для строительства крыши и водовода с нее,**
 - **3% для прокладки труб отопления,**
 - **3% для установки сантехнических труб,**
 - **3% для прокладки электросети,**
 - **10% для установки окон, включая остекление,**
 - **6% для внутренней черновой отделки и сопутствующих работ,**
 - **3% для стяжки пола,**
 - **4% для плиточных работ в санузлах и кухне,**
 - **12% после готовности для передачи ключей в момент их передачи,**
 - **3% для фасадных работ,**
 - **5% после полного окончания работ по договору, включая благоустройство.**

Если один из строительных процессов не выделен, соответствующие проценты распределяются пропорционально остальным платежам.

Предложение о поэтапном расходовании средств участников долевого строительства со счета эскроу в уполномоченном банке

<i>№</i>	<i>Этап выполнения работ по строительству многоквартирного дома</i>	<i>Размер поэтапного расходования</i>
<i>1</i>	<i>Разрешение на строительство (авансирование)</i>	<i>20%</i>
<i>2</i>	<i>Готовность конструкций нулевого цикла</i>	<i>10%</i>
<i>3</i>	<i>Готовность конструкции надземной части здания</i>	<i>20%</i>
<i>4</i>	<i>Готовность ограждающих конструкций здания (фасады, окна, двери, кровля)</i>	<i>15%</i>
<i>5</i>	<i>Готовность внутренних инженерных систем</i>	<i>15%</i>
<i>6</i>	<i>Готовность внутренних отделочных работ</i>	<i>10%</i>
<i>7</i>	<i>Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию и государственная регистрация права собственности на один объект долевого строительства</i>	<i>10%</i>

Финансирование жилищного строительства с использованием кредитов и средств участников долевого строительства



Поручение Президента Российской Федерации по итогам заседания Совета по стратегическому развитию и приоритетным проектам, состоявшегося 20 декабря 2017 года

Поручение содержит следующие основные целевые показатели:

- *Увеличение возможности приобретения жилья за счет ипотечного кредитования с 35 процентов семей в 2016 году до **более чем 50 процентов семей к 2025 году;***
- *Увеличение количества семей, ежегодно улучшающих жилищные условия с помощью ипотеки, с 0,85 миллиона семей в 2016 году до **2 миллионов семей в 2025 году;***
- *Увеличение объемов строительства жилья **до 120 миллионов квадратных метров в год к 2025 году.***

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ

АНДРЕЙ КИРСАНОВ

28 февраля 2018 года