

*Придвижкин Станислав Викторович*

д-р экон. наук, профессор, заведующий кафедрой

*Зобнина Елена Игоревна*

студентка

ФГАОУ ВО «Уральский федеральный университет

им. первого Президента России Б.Н. Ельцина»

г. Екатеринбург, Свердловская область

**ДОЛЕВОЕ УЧАСТИЕ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ,  
ПОСЛЕДНИЕ НОВАЦИИ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА  
И ИХ ВЛИЯНИЕ НА ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛЬЯ**

*Аннотация:* одной из важнейших направлений государственного регулирования строительной сферы является решение проблемы обеспечения граждан доступным и качественным жильем. В данной работе рассмотрено доленое строительство как в России, так и в других странах, а также нововведения в строительном законодательстве.

*Ключевые слова:* доленое строительство, проектное финансирование строительства жилья, источники фондирования, инвестиции, перспективы развития.

*Как продают строящееся жилье за рубежом*

Стоит отметить, что в Западной Европе одной из основных схем, направленных на привлечение ресурсов на строительство – это проектное финансирование. Как правило, деньги непосредственных покупателей направляются на специальные счета в банки, причем данные счета будут раскрыты только после того, как будут введены в эксплуатацию объекты строительства, таким образом застройщик получает прибыль только после этого. Что же касается средств на строительство, то, чаще всего, это заемные банковские средства [1].

Если рассматривать Германию в качестве примера, то стоит отметить, что в данной стране имеются специализированные строительные сберегательные кассы, таким образом, изначально покупатель вносит свои деньги в кассу, а

спустя некоторое время, накопив необходимый объем средств, он может оформить в сберкассе кредит на жилье, причем внесенные средства могут быть потрачены только на жилье. В таком случае реализуется не ипотечная схема, а накопительная.

Что же касается Великобритании, то в данной стране продажа жилья осуществляется следующим образом, компания на этапе строительства самостоятельно финансирует стройку, но имеет полное право взимать предоплату в размере не более 5% от стоимости квартиры, что же касается основных средств, то, как правило, это деньги строительной компании и заёмные средства [1]. Полную стоимость застройщик получает только после того, как сдает объект в эксплуатацию. Отметим, что зачастую дома уже сдаются с отделкой. Помимо этого, как правило, стоимость проектного финансирования для застройщиков равна примерно 5–6%, а что касается стоимости ипотечных займов, то они ориентировочно равны 1,5–3%.

В Израиле действует временное распределение долевого финансирования, так, например, 10 процентов от всей суммы дольщику необходимо внести, когда компанией застройщиком получено разрешение на строительство, далее вносятся суммы после выхода объекта из земли и при завершении работ. Таким образом платежи дольщиков напрямую призваны к стадии строительства объектов [1].

Пожалуй, такой резкий поворот станет для мирового рынка девелопмента первым в истории. Но уже сейчас ясно одно: проектное финансирование способно стать благом для рынка при сочетании определенных условий – продуманность переходного периода, возможности для маневра девелоперов с уже строящимися проектами и внедрение института сурвейеров и эскроу-счетов для застройщиков, что позволит преуспеть малым и средним компаниям, а девелоперам – сохранить статус-кво и адаптироваться к новым условиям рынка с минимальными потерями.

Со стороны застройщиков будет упрощен механизм привлечение денежных средств для строительства. Вместо многочисленных источников будет всего один-два банка и несколько профессиональных инвестора.

В России за 3 года надо найти до 1,5 триллионов рублей на финансирование строительства жилья ежегодно [2].

Россия планирует перейти на новую систему приобретения строящегося жилья. На замену долевого строительства придет проектное финансирование.

Президент России дал поручение о разработке до 15 декабря 2017 года мер по поэтапному замещению долевого строительства в России на банковское кредитование и другие источники финансирования. Данный переход поможет минимизировать риски для граждан и займет три года [3].

Это значит, что застройщики в будущем не будут иметь возможности привлекать деньги дольщиков для обеспечения финансирования строительства. Такая практика ограничения участия физических лиц в строительстве работает во многих европейских странах и там уже приходится рассчитывать только на средства банков.

Основной целью нововведений является решение проблемы обманутых дольщиков. Население не будет рисковать собственными накоплениями, а будут приобретать недвижимость уже готовую, которая сразу же будет оформлена в собственность гражданина. Но необходимо сделать так, чтобы цены на жилье не стали чрезмерно высокими, а банки были бы готовы выдавать кредит под приемлемый для сторон процент.

На сегодняшний день около 80% всех новостроек в России реализуются через заключение договора долевого строительства. Это значит, что строительство жилья происходит на деньги дольщиков – физических лиц, которые делят все риски с застройщиком [1].

Существует три главных источника формирования финансирования любого строительного проекта: деньги дольщиков, кредиты банков и собственные средства застройщиков. По мнению заместителя генерального директора концерна «Крост» Марины Любленской, собственные средства составляют около 20–

40% от всех необходимых средств для строительства, около 50% составляют средства дольщиков и остальные 10–30% берутся в банке [4]. На практике выглядит все совсем иначе: застройщик берет не более 30% от выделенных средств банком, а продажи будущего жилья по договору долевого строительства начинаются с момента начала стройки.

Полный переход на проектное финансирование планируют через 3 года. Предполагается, что средства на стройку будут в большей степени браться в банках. Но при этом какие-либо конкретные схем и условий по взаимодействию всех участников пока не были опубликованы или озвучены. На развитых рынках недвижимости при такой схеме банк выдает средства для реализации жилых проектов, выступая обеспечением долговых обязательств. В таком случае строительство осуществляется на средства банка. Это поможет снизить ставки и перейти от текущего кредитования к проектному финансированию.

Новая схема позволит значительно снизить риски для физических лиц потерять свои средства при возникновении проблем со строительством. Еще одним не менее важным моментом будет повышение эффективности использования денежных средств банка на каждом этапе строительства. Финансирование будет осуществляться по мере необходимости в пределах одобренного объема средств.

Применение схемы банковского финансирования жилищного строительства снижает риски и государству – происходит минимизация вероятности возникновения рисков для бюджетных средств. Это значит, что в случае возникновения проблем со строительством государству не придется искать деньги в бюджете для финансирования строительства, а сам банк или страховая компания выделят средства для завершения строительства.

Первый этап перехода от долевого строительства к проектному финансированию был осуществлен совсем недавно, когда был создан Фонд защиты прав дольщиков. Вторым этапом станет вступление в силу норм 218-ФЗ с 1 июля 2018 года, в которых подразумеваются изменения в законодательство о долевом строительстве. Кроме этого, планируется создать единую систему контроля долевого строительства в регионах [5].

*Долевое строительство в России*

Сегодня около 80% возводимого в России жилья финансируется за счет средств участников долевого строительства – по 214-ФЗ. По всей стране на третий квартал 2017 года зарегистрировано около 1,1 млн действующих договоров долевого строительства. По данным Банка России, задолженность граждан по ипотеке, взятой под залог договоров долевого строительства, составляет около 1 трлн руб., а с учетом средств первого взноса возрастает до 1,5 трлн руб. [6].

Еще 20% – в основном реализация квартир в готовых домах по предварительным договорам купли-продажи, также встречается выдача жилищных сертификатов (крайне редко) либо схема жилищно-строительных кооперативов, которые еще не успели полностью уйти с рынка.

В целом девелоперы и риелторы согласны с позицией властей, что проектное финансирование снимет все риски для покупателей и государства в плане появления новых обманутых дольщиков. В то же время некоторые игроки рынка недвижимости опасаются, что переход на новую схему увеличит стоимость жилья, в том числе из-за дорогих кредитов для застройщиков.

Теоретически доленое финансирование можно заместить проектным: эффективная ставка такого проектного финансирования должна равняться размеру инфляции плюс справедливое вознаграждение. Таким образом, если инфляция равна 4% годовых, то вкупе с вознаграждением за риск итоговая ставка должна составлять не больше 8%. Эта ставка позволит, сохранив сложившийся уровень цен на рынке для конечных потребителей, заместить значительную долю проектов с привлечением средств дольщиков проектным финансированием без потери для маржинальности девелопера и не увеличивая конечную стоимость для покупателей [4].

Чтобы избежать роста цен необходимо запустить программу господдержки проектного финансирования, в рамках которой застройщики смогут получать кредиты по более доступным ставкам.

Основными причинами возможного роста цен на жилье – отсутствие возможности приобрести возводимые объекты по более доступным ценам –

например, на начальной стадии строительства приобрести квартиру можно на 25–30% дешевле, чем в готовом доме. Если же рассматривать только готовые дома, то можно предположить удорожание до 10% исходя из существующих ставок по кредитам для девелоперов.

В будущем непременно сохранится индивидуальный подход к определению процентной ставки, так как все проекты имеют различную привлекательность и различный уровень рисков, спрогнозировали в пресс-службе Минстроя. Профессиональному застройщику станет выгодно работать по модели проектного финансирования, потому что упростится механизм привлечения средств на строительство как процедурно, так и в плане гарантированного притока денежных средств на строительство от инвестора, считают в строительном министерстве.

### *Список литературы*

1. Банки вместо ДДУ: как новая схема продажи жилья изменит рынок новостроек // РБК Недвижимость [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://realty.rbc.ru/news/5a01cf9a9a794735447205df> (дата обращения: 10.05.2018).

2. Россия может за три года перейти к банковскому кредитованию строительства жилья // Ners.ru [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://news.ners.ru/rossiya-mozhet-za-tri-goda-perejti-k-bankovskomu-kreditovaniyu-stroitelstva-zhilya.html> (дата обращения: 10.05.2018).

3. Путин поручил составить трехлетний план замещения долевого строительства кредитным // Экономика [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.interfax.ru/business/586424> (дата обращения: 10.05.2018)

4. Как изменит рынок жилья отмена долевого строительства? // Рамблер [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://news.rambler.ru/money/38306550-kak-izmenit-rynok-zhilya-otmena-dolevogo-stroitelstva/> (дата обращения: 10.05.2018).

5. Новое в 214-ФЗ: обзор основных изменений // Новострой-М [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [https://www.novostroy-m.ru/intervyu/novoe\\_v\\_214fz\\_obzor/](https://www.novostroy-m.ru/intervyu/novoe_v_214fz_obzor/) (дата обращения: 10.05.2018).

6 <https://phsreda.com>

6. Центральный банк Российской Федерации [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.cbr.ru/> (дата обращения: 12.05.2018).