

Курс лекций по дисциплине
«Финансирование жилищного строительства»

Зав. каф. ЭУС, проф. Ларионов А.Н.

Москва 2022

Раздел 1 Инвестиционно-строительная деятельность и финансирование жилищного строительства

Лекция 1. Финансово-экономическое регулирование инвестиционно-строительной деятельности. Сущность, субъекты и виды инвестиций.

Основные инвестиционные характеристики товарно-строительной продукции

Задача с определенными данными и требуемыми результатами называется проектом. Инвестиционный проект представляет собой системно ограниченный и законченный комплекс работ, документов и мероприятий, материально-вещественным результатом, которого являются новые и реконструируемые основные фонды а финансовым результатом - также приток денежной наличности (чистая экономическая выгода). Проект представляет собой совокупность задач для создания и реализации продуктов и технологических процессов; необходимая для них организационно-технологическая документация, комплекс трудовых, финансовых, материальных, и других ресурсов, а также управленческих решений и мероприятий, направленных на их выполнение.

Управление проектом – руководство и координация материальных и трудовых ресурсов на протяжении всего цикла существования проекта для достижения целей, результатов проекта. Управление проектом – направленный процесс изменений по ранее разработанным правилам в рамках бюджета и временных ограничений.

Глобальными целями проекта являются:

- достижение максимальной (или заданной) экономической эффективности;
- наиболее полное удовлетворение запросов заказчика (достижение наивысшего потребительского уровня качества продукции).

Локальными целями системы, в частности на этапе строительства, являются: обеспечение требуемого уровня качества работ, обеспечение

заданных сроков завершения объекта и соблюдение сметы (бюджета проекта).

Существует три схемы управления проектом:

«основная схема», когда менеджер проекта (профессиональный управляющий строительством) «Агент Заказчика» не несет финансовой ответственности за принимаемые решения. Он отвечает лишь за координацию действий исполнителей, управление ходом разработки и реализации проекта и в контрактных отношениях с другими участниками не состоит. В данном случае риску больше подвержен Заказчик;

«расширенного управления», когда менеджер принимает ответственность за проект в пределах фиксированной цены. Роль менеджера выполняет инженерная или подрядная фирма управления проектом, регулирующая инженерные услуги и поставки;

«ускоренного управления» («под ключ»), когда менеджер проекта – проектно-строительная фирма, с которой Заказчик заключает контракт с объявленной стоимостью «под ключ». В данном случае менеджер полностью берет на себя обязательства за реализацию проекта.

Метод управления проектом помогает правильно:

- сформулировать цель;
- подготовить обоснование проекта;
- оценить его эффективность;
- разработать концепцию проекта;
- произвести его структуризацию;
- определить объемы, ресурсы;
- установить источники финансирования;
- выбрать организации-исполнители;
- заключать контракты;
- определить сроки завершения этапов проекта;

- составить планы-графики выполнения проекта и поставки ресурсов;
- рассчитать сметную стоимость;
- обеспечить контроль над реализацией проекта.

Проекты имеют различие по масштабам, новизне продукции и т. д. Различают малые проекты, мега-проекты, мульти-проекты. Также существуют инновационные проекты. Учитывая специфику, каждая система управления проектом уникальна.

Управление проектом предусматривает предынвестиционные исследования, формирование схемы структуры управления проектом, комплектование проектной команды с последующим распределением функций управления. Управление проектом включает в себя следующие блоки:

- планирование проекта,
- планирование затрат и стоимости проекта,
- планирование финансовых потоков,
- контроль и регулирование проекта затрат и финансовых потоков,
- управление рисками,
- управление изменениями и завершением проекта,
- управление качеством и другие блоки.
- Предынвестиционные исследования

Стоимость исследований составляет 3-5% от стоимости проекта. В исследованиях отражаются:

- сведения о целях проекта,
- экономическое окружение,
- юридическое обеспечение,
- маркетинговые данные (сбыт, цены, конкуренты),
- место размещения,

- проектно-конструктивные вопросы (технология, строительные решения),
- организация предприятия и накладные расходы, кадры (обеспеченность, оплата),
- предварительный план и график проекта,
- коммерческая оценка.

Происходит формирование концепции проекта, в которой оценивается жизнеспособность проекта (административная приемлемость, социальная значимость, экономическая целесообразность, экологическая безопасность, технологическая осуществимость). Далее определяется место размещения объекта, устанавливаются инвесторы и структура инвестиций, дается финансово-экономическая оценка проекта. Затем оценивается финансовая устойчивость проекта. Для несложных проектов концепция проекта является основанием для выполнения изыскательских и проектных работ, инвестирования проекта, а также последующего строительства.

Для крупных проектов разрабатывается ТЭО (технико-экономическое обоснование) проекта (или инвестиций). ТЭО включает в себя следующие разделы:

- Исходные данные (характеристика проекта, анализ рынка продукции);
- Производственная программа развития.
- Основные технические решения.
- Основные строительные решения.
- Организация транспорта.
- Кадры и социальное развитие.
- Обеспечение материально-техническими ресурсами.
- Природоохранные мероприятия.
- Финансовые и экономические показатели.
- Выводы и рекомендации.

- Планирование проекта и затрат (стоимости)

Планирование проекта состоит в распределении во времени самих работ, их объемов, ресурсов и установлении взаимодействия организаций - исполнителей. Планирование осуществляется на основе применения рациональной технологии, методов производства работ и их детализации.

При планировании определяются необходимые параметры реализации проекта:

продолжительность и сроки проекта в целом, по этапам, работам,
сроки поставки ресурсов,
объемы и сроки привлечения организаций-исполнителей.

План проекта необходим для обеспечения контроля указанных параметров. Решение планов должно обеспечить реализуемость проекта в заданные сроки, в пределах заданной стоимости.

Планирование проекта происходит последовательно-итеративным способом, начиная с разработки укрупненного плана проекта с разбивкой по этапам реализации при подготовке концепции проекта. В дальнейшем план проекта детализируется по укрупненным работам и организациям-исполнителям. Формами календарного плана могут быть линейные календарные и сетевые графики. Одной из рекомендуемых форм, содержащей простоту и наглядность календарного графика с включением параметров поздних сроков и запасов времени расчета сетевого графика является линейный график с логическими связями (линейно-сетевой график).

Сущность, субъекты и виды инвестиций.

"Инвестиции" — (от лат. *investire*, нем. *investition*), в переводе — долгосрочное вложение капитала в какие-либо объекты, социально-экономические программы, проекты в собственной стране или за рубежом с целью получения дохода и социального эффекта.

Термин "инвестиции" в России стал широко использоваться в годы рыночных реформ.

Субъектами инвестиционной деятельности являются инвесторы, заказчики, исполнители работ, пользователи объектов инвестиционной деятельности, а также другие юридические лица (банковские, страховые организации, инвестиционные фонды) – участники инвестиционного процесса. Субъектами инвестиционной деятельности могут быть также физические лица, государства и международные организации, иностранные физические и юридические лица.

Объектами инвестиционной деятельности являются:

- вновь создаваемые и модернизируемые основные фонды во всех отраслях экономики;
- ценные бумаги (акции, облигации и др.);
- целевые денежные взносы;
- научно-техническая продукция и другие объекты собственности;
- имущественные права и права на интеллектуальную собственность.

Аналогичные объекты включают и иностранные инвестиции, если они не противоречат законодательству РФ.

Субъекты инвестиционной деятельности действуют в инвестиционной сфере, где осуществляется практическая реализация финансовых вложений. В состав инвестиционной сферы входят:

- сфера капитального строительства, где происходит вложение инвестиций в основные средства производственного и непроизводственного назначения. Эта сфера объединяет деятельность заказчиков-инвесторов, подрядчиков, проектировщиков, поставщиков оборудования и других субъектов инвестиционной деятельности;
- инновационная сфера, где реализуется научно-техническая продукция и интеллектуальный потенциал;

- сфера обращения финансового капитала (денежного, ссудного, и финансовых обязательств в различных формах).

Классификация инвестиций

Инвестиции в экономической литературе обычно классифицируют по следующим основным признакам:

По характеру участия в инвестировании:

- прямые инвестиции — непосредственное вложение средств инвестором в объекты инвестирования (данный вид инвестирования осуществляют, в основном, подготовленные инвесторы, имеющие достаточно точную информацию об объекте инвестирования и хорошо знакомые с механизмом инвестирования);

- косвенные инвестиции — инвестирование, опосредованное другими лицами (инвестиционными или финансовыми посредниками). Эти инвестиции осуществляют инвесторы, не имеющие достаточную квалификацию для выбора объектов инвестирования и дальнейшего управления ими. В этом случае они приобретают ценные бумаги, выпускаемые инвестиционными или другими финансовыми посредниками (например, инвестиционные сертификаты инвестиционных фондов и инвестиционных компаний), а последние, собранные таким образом инвестиционные средства размещают по своему усмотрению — выбирают наиболее эффективные объекты инвестирования, участвуют в управлении ими, а полученные доходы распределяют затем среди своих клиентов.

По периоду инвестирования:

краткосрочные инвестиции - вложение капитала на период, не более одного года (например, в быстрореализуемые коммерческие проекты, краткосрочные депозитные вклады и т.п.). Инвестиции данного вида в большинстве случаев носят спекулятивный характер;

среднесрочные инвестиции - средства вкладываются на период от одного года до трех лет;

долгосрочные инвестиции - вложение капитала на период более трех лет (как правило, в крупные и долговременные инвестиционные проекты).

По форме собственности:

частные инвестиции - вложения средств, осуществляемые гражданами, а также негосударственными предприятиями и организациями;

государственные инвестиции - вложения, осуществляемые центральными и местными органами власти и управления за счет средств бюджетов, внебюджетных фондов, а также государственными предприятиями за счет собственных и заемных средств;

иностранные инвестиции - вложения, осуществляемые иностранными гражданами, юридическими лицами и государствами;

совместные инвестиции - вложения, осуществляемые лицами данной страны и иностранных государств.

По объекту вложения капитала:

- реальные – вложения в материально-вещественные объекты - обычно это объекты производственного назначения. Вложения в недвижимость в той или иной форме также можно отнести к реальным инвестициям.

- финансовые – вложения в различные виды финансовых активов, в т.ч. свободно обращающиеся на фондовой бирже – называют ценными бумагами, а не представленные на бирже – банковскими инструментами;

- инновационные – вложения в интеллектуальную собственность, в той или иной форме. Вложения в собственное образование также можно считать инновационными инвестициями.

По месту осуществления:

в частном секторе, когда предприятие негосударственной формы собственности строит новое сооружение, цех или покупает оборудование;

в общественном (государственном) секторе (например, строительство электростанций, новых линий метрополитена и т.п.).

По направлениям инвестирования:

- в запасы;
- жилищное строительство;
- человеческий капитал;
- капитальные ресурсы.

Основные инвестиционные характеристики товарно-строительной продукции

Рыночный успех является главным критерием оценки деятельности отечественных предприятий, а их рыночные возможности предопределяются правильно разработанной и последовательно осуществляемой товарной политики.

Предпринимательская деятельность является эффективной, когда производимый фирмой товар или оказываемая ею услуга находит спрос на рынке, а удовлетворение определенных потребностей покупателей благодаря приобретению данного товара или услуги приносит прибыль.

Для того чтобы производимый товар или оказываемая услуга были всегда конкурентоспособными и имели спрос, необходимо осуществлять множество предпринимательских и, конечно, маркетинговых решений.

В маркетинговой деятельности такие решения касаются, как правило, четырех направлений: товарной политики, ценовой политики, распределительной и сбытовой политики, коммуникативной политики.

Товарная политика является ядром маркетинговых решений, вокруг которого формируются другие решения, связанные с условиями приобретения товара и методами его продвижения от производителя к конечному покупателю.

Товарную политику невозможно отделить от реальных условий деятельности предприятия. Товар занимает основное место в комплексе маркетинга. Именно он должен удовлетворять реальные нужды и

потребности человека, а маркетинг призван помочь каждому производителю выявить и обеспечить их удовлетворение лучше, чем это делают конкуренты.

Товарная политика предопределяет осуществление таких мероприятий, как:

- модификация изготавливаемых товаров;
- разработка новых видов продукции;
- снятие с производства устаревших товаров;
- установление оптимальной номенклатуры изготавливаемых изделий;
- обеспечение наилучшего ассортимента выпускаемых товаров;
- установление целесообразности и выявление возможностей использования товарных знаков;
- создание необходимой упаковки и проведение маркировки товаров;
- организация сервисного обслуживания;
- послепродажные контакты с покупателями и потребителями.

Актуальность темы исследования определяется тем, что страна поднимает экономику, открывается множество строительных фирм, которые предоставляют населению различные новые товары и услуги. Именно здесь нужна товарная политика, т.к. она является фундаментом всей маркетинговой деятельности. Все остальные функции: установление цен на товар, выбор канала распределения и товародвижения, выбор стратегии коммуникации и стимулирования, реклама и пропаганда при своей реализации опираются непосредственно на структуру ассортимента и управление им. Товарная политика имеет экономическое и социальное значение. Экономическая важность заключается в том, что умелое управление товарной политикой позволит предприятию выжить в условиях жесткой конкуренции и стать преуспевающей. С социальной стороны управление ассортиментом воспитывает у потребителей вкусы, формирует потребности, и наоборот, вкусы и потребности потребителей оказывают большое влияние на товарную политику.

Отсутствие товарной политики ведёт к неустойчивой структуре ассортимента из-за воздействия случайных факторов, потери контроля над конкурентоспособностью и коммерческой эффективностью товаров.

Становление и развитие рынка строительной продукции, реструктуризация отраслей народного хозяйства зависят от конкретных форм воспроизводства этой продукции. Таким формами являются: новое строительство, расширение, реконструкция и техническое перевооружение объектов производственного и непроизводственного назначения.

Остановимся на содержании перечисленных понятий, поскольку оно тесно связано с эффективностью проводимой инвестиционной политики.

К объектам производственного назначения относятся те из них, которые после завершения их строительства будут функционировать в сфере материального производства. Административные здания предприятий, акционерных обществ, ассоциаций этой сферы также относятся к объектам производственного назначения.

К объектам непроизводственного назначения относятся объекты жилищного и коммунального хозяйства, учреждения здравоохранения, физкультуры, социального обеспечения и страхования, просвещения, культуры, искусства, науки, административные здания местных, региональных и федеральных органов власти, учреждений банков, судов, архивов, государственных дач. Административные здания силовых министерств и ведомств (и их главков) также составляют группу объектов непроизводственного назначения.

При новом строительстве осуществляется возведение комплекса объектов основного, подсобного и обслуживающего назначения вновь создаваемых предприятий, зданий и сооружений, а также филиалов и отдельных производств, которые после ввода в эксплуатацию будут находиться на самостоятельном балансе. Новое строительство, как правило, осуществляется на свободных территориях в целях создания новых производственных мощностей.

При расширении действующих предприятий производится строительство дополнительных производств на ранее созданном предприятии, возведение новых и расширение существующих отдельных цехов и объектов основного, подсобного и обслуживающего назначения на территории действующих предприятий или примыкающих к ним площадках в целях создания дополнительных или новых производственных мощностей, а также строительство филиалов и производств, входящих в их состав, которые после ввода в эксплуатацию не будут находиться на самостоятельном балансе.

При реконструкции (переустройстве) существующих цехов предприятия и объектов основного, подсобного и обслуживающего назначения, как правило, без расширения имеющихся зданий и сооружений основного назначения, связанного с совершенствованием производства и повышением его технико-экономического уровня и осуществляемого по комплексному проекту на модернизацию предприятия в целях увеличения производственных мощностей, улучшения качества и изменения номенклатуры продукции, в основном без увеличения численности работающих при одновременном улучшении условий их труда и охраны окружающей среды могут осуществляться следующие мероприятия:

- расширение отдельных зданий и сооружений основного, подсобного и обслуживающего назначения в случаях, когда новое высокопроизводительное и более совершенное по техническим показателям оборудование не может быть размещено в существующих зданиях;
- строительство новых и расширение существующих цехов и объектов подсобного и обслуживающего назначения;
- строительство на территории действующего предприятия новых зданий и сооружений того же назначения взамен ликвидируемых, дальнейшая эксплуатация которых по техническим и экономическим условиям признана нецелесообразной.

Техническое перевооружение действующих предприятий рассматривается как комплекс мероприятий по повышению технико-экономического уровня отдельных производств, цехов и участков на основе внедрения передовой технологии и новой техники, механизации и автоматизации производства, модернизации и замены устаревшего и физически изношенного оборудования новым, более производительным, а также по совершенствованию общезаводского хозяйства и вспомогательных служб.

При техническом перевооружении действующих предприятий могут осуществляться установка на существующих производственных площадях дополнительного оборудования и машин, внедрение автоматизированных систем управления и контроля, применение радио, телевидения и других современных средств в управлении производством, модернизация и техническое переустройство природоохранных объектов, отопительных и вентиляционных систем, присоединение предприятий, цехов и установок к централизованным источникам тепло- и электроснабжения. При этом допускаются частичная перестройка (усиление несущих конструкций, замена перекрытий, изменение планировки существующих зданий и сооружений, а также другие мероприятия) и расширение существующих производственных зданий и сооружений, обусловленные габаритами размещаемого нового оборудования, и расширение существующих или строительство новых объектов подсобного и обслуживающего назначения (например, объектов складского хозяйства, компрессорных, котельных, кислородных станций и других объектов), если это связано с проводимыми мероприятиями по техническому перевооружению.

К поддержанию мощности действующего предприятия относятся мероприятия, связанные с постоянным возобновлением выбывающих в процессе производственной деятельности основных фондов. В основном это относится к добывающим отраслям и производствам.

Воспроизводство строительной продукции путем нового строительства, расширения, реконструкции или технического перевооружения объектов производственного и непроизводственного назначения связано с привлечением инвестиций.

Сущность инвестиций. Термин “инвестиции” в буквальном переводе с латинского языка означает “одевать”, “вкладываться”. В широкой трактовке инвестиции представляют собой все виды имущественных и интеллектуальных ценностей, вкладываемых в объекты предпринимательской и других видов деятельности, в результате которой образуется прибыль или достигается иной эффект (социальный, экологический, национальной безопасности). Такими ценностями являются:

- денежные средства;
- их эквиваленты: целевые вклады, оборотные средства, пай и доли в уставных фондах предприятий, ценные бумаги, кредиты, займы, залоги;
- здания, сооружения, машины и оборудование, измерительные и испытательные приборы, оснастка и инструмент, любое другое имущество, обладающее ликвидностью;
- имущественные (вещные) права, оцениваемые, как правило, денежным эквивалентом: секреты производства, лицензии на передачу прав промышленной собственности — патентов на изобретения, товарные знаки и фирменные наименования, сертификаты на продукцию и технологию производства;
- права землепользования и другие ценности.

Классификация инвестиций. Инвестиции в объекты предпринимательской деятельности осуществляются в различных формах. Их можно классифицировать по разным существенным признакам, например, по характеру участия и периоду инвестирования, по формам собственности инвестиционных ресурсов

В коммерческой практике принято различать следующие типы инвестиций: инвестиции в физические и денежные активы, а также инвестиции в нематериальные (незримые) активы.

Под физическими активами понимаются производственные здания и сооружения, машины, оборудование, транспортные средства, составляющие производственные фонды предприятий, регионов и государства; под денежными активами — права на получение денежных сумм от других юридических и физических лиц, например, депозитов в банке, акций предприятий, облигаций; под нематериальными (незримыми) активами — ценности, приобретаемые предприятием в результате проведения программ переобучения или повышения квалификации персонала, приобретения лицензий, разработки торговых знаков.

Инвестиции в ценные бумаги называются портфельными, а в физические активы — инвестициями в реальные активы.

В отечественной практике реальные инвестиции, направляемые на воспроизводство основных фондов, именуются капитальными вложениями. Это долгосрочное вложение капитала в основные фонды и оборотные средства всех отраслей и сфер народного хозяйства. При оценке эффективности реальные инвестиции являются капиталлообразующими (стартовыми, исходными).

Реальные инвестиции в строительную сферу обеспечивают воспроизводство основных фондов отраслей народного хозяйства и силовых министерств путем нового строительства, расширения, реконструкции или технического перевооружения объектов (их комплексов) производственного и непроизводственного назначения. Капитальные вложения в реальную экономику позволяют преодолеть глубокий кризис народного хозяйства, вызванный обвальноей политикой приватизации, форсированным развитием рынка ценных бумаг и потерей государственного контроля за социально-экономическими процессами в период перехода к рыночным отношениям.

Технологическая структура капитальных вложений. Выше отмечалось, что капитальные вложения составляют главную часть реальных инвестиций. Поэтому важно знать их состав. Капитальные вложения по технологической структуре слагаются из трех групп затрат: стоимости капитальных работ, стоимости капитальных приобретений и стоимости прочих капитальных работ и затрат.

Капитальные работы бывают двух видов: строительные и монтажные. Часто применяют термин “строительно — монтажные работы”.

Перечень строительных работ приводится в Строительных нормах и правилах (СНиП). Это, в частности, работы по возведению, расширению, реконструкции и техническому перевооружению постоянных и временных (титульных) зданий и сооружений и связанные с ними работы по монтажу железобетонных, металлических, деревянных и других строительных конструкций; а также работы по сооружению внешних и внутренних сетей водоснабжения, канализации, теплофикации, газификации и энергоснабжения.

К работам по монтажу оборудования относятся: сборка и установка всех видов оборудования; устройство промышленных подводов (трубопроводов), входящих в состав монтируемого оборудования; изоляция и окраска установленного оборудования и трубопроводов; сборка и установка обслуживающих площадок, лестниц и других устройств, конструктивно связанных или поставляемых комплектно с оборудованием и др.

Затраты на капитальные работы являются пассивной частью капитальных вложений. Они обуславливают трудоемкость, материалоемкость, энергоемкость и продолжительность возведения зданий и сооружений.

К капитальным приобретениям относят стоимость всех видов оборудования (монтируемого и немонтируемого), инструмента и инвентаря, необходимых для нормальной эксплуатации зданий и сооружений. Затраты на капитальные приобретения составляют активную часть инвестиций,

которая определяет мощность и производительность основных фондов производственного назначения.

Прочие капитальные работы и затраты зависят от назначения строящегося предприятия или объекта и в значительной мере от условий строительства и рыночной конъюнктуры — это затраты на проектно-изыскательские работы и авторский надзор, затраты на разработку тендерной документации, льготы по решению правительства и договорным обязательствам сторон, затраты по переселению, налоговые отчисления в дорожные и экологические фонды и др. В прочие капитальные затраты по строительству объектов включаются также расходы по передислокации строительных организаций, затраты на пожарную безопасность и охрану объектов силами вневедомственной охраны.

Лекция 2. Жилищное строительство и финансовая система Российской Федерации. Понятийно-категорийный аппарат, структура, состав участников и экономическое содержание первичного рынка жилья.

Жилищное строительство и финансовая система Российской Федерации

Жилищная сфера представляет собой сложную систему создания, функционирования и замены жилищного фонда и включает в себя часть сферы производства (строительство, ремонт, реконструкция и модернизация, снос объектов жилищного фонда).

Жилищное строительство — сложная взаимосвязанная структура, включающая в себя комплекс механизмов перераспределения объектов жилищного фонда и создаваемых ими жилищных услуг, основанных на сочетании интересов всех его участников и конкуренции эффективного землепользования. Жилищные услуги относятся к сфере текущего функционирования жилищного фонда и определяются набором, который

может производить каждая жилая единица жилого фонда. Эксплуатация жилищного фонда является не только источником удовлетворения потребности человека в жилье, но и источником дохода для его владельцев. В конечном итоге для населения и экономических субъектов, действующих на рынке жилья, жилищный фонд представляет ценность не просто как таковой, а как объект, производящий доход.

Состояния рынка жилья зависит от состояния таких переменных как спрос и предложение.

Рынок жилищной недвижимости локализован, так как его объекты недвижимы и связаны с землей. Все участки земли в пределах населенных пунктов дифференцированы.

Жилище – долговечный товар, следовательно, он нуждается в длительном содержании и уходе. Характер и качество этого содержания влияют на степень износа объектов жилищного фонда. Владелец жилья может контролировать длительность и степень износа жилья, тратя деньги на его содержание и восстановление, техническое обслуживание. Все эти особенности оказывают непосредственное влияние на процессы, протекающие в жилищной сфере, определяя характер спроса на жилье.

Спрос на объекты жилищного строительства представляет собой количество жилья, которое хотят приобрести потребители, т.е. зависит от их количества и индивидуальных особенностей спроса, определяемых финансовыми возможностями, стоимостью жилища, стоимостью других товаров и услуг, доходностью, индивидуальными предпочтениями. Спрос на жилье обратно пропорционален ценам и прямо пропорционален уровню доходов и в краткосрочной перспективе достаточно эластичен по отношению к ценам.

Предложение жилья ограничивает функцию спроса. Оно представляет собой количество жилья, которое потребитель может приобрести на рынке при сложившемся уровне цен. Факторами, влияющими на предложение жилья, являются уровень валовых инвестиций в строительство,

обслуживание жилищного фонда и скорость его амортизации (выбытия). Валовые инвестиции подразделяются на новое строительство, реконструкцию и ремонт существующего жилищного фонда. Чистые инвестиции представляют собой разницу между валовыми инвестициями в жилье и уровнем его потерь (амортизация, выбытие). На рынок жилья ежегодно поступает лишь небольшой объем нового жилья, а основу жилищного фонда составляет старое жилье, в котором проживает большинство населения, поэтому изменение цен на объекты жилищного фонда только в долгосрочной перспективе изменяют предложение жилья.

Увеличение затрат на техническое обслуживание, реконструкцию и модернизацию жилья приводит к повышению его стоимости. Рост цен на рынке жилья делает выгодными затраты на его содержание и новое строительство. При низких ценах жилье часто становится невыгодно содержать жилище, степень и скорость его износа увеличиваются. Чистые инвестиции отсутствуют, если уровень сложившихся цен на жилье равен стоимости затрат на строительство.

Механизм функционирования жилищного строительства определяется зависимостью таких его основных параметров, как стоимость жилищных услуг (выражаемая через квартирную плату, плату за наем), цена, объемы строительства жилья и наличный жилищный фонд, сложившихся под воздействием факторов спроса и предложения.

Формирование предложения жилья связано, прежде всего, с объемами и качеством имеющегося жилья (наличный жилищный фонд и его состояние) и рынком капитала (уровень капитализации недвижимости), на котором определяются цены на жилье и объемы его производства. В то же время, предложение жилья диктуется потребностями населения в жилье и уровнем получаемых доходов от использования недвижимости её владельцами. Потребность населения в жилье определяется, в первую очередь, демографическими, общеэкономическими условиями, а также уровнем

накопления его доходов. Строительство, подчиняясь внутренним связям системы, само является элементом жилищной сферы.

Внешним фактором, влияющим на поведение системы, может быть уровень доходности вложений. При увеличении доходности вложений в другие сферы экономики, доходы от жилищного фонда становятся для инвесторов менее привлекательными и наоборот. А поведение инвесторов влияют изменения государственной налоговой политике в отношении недвижимости, риски от вложений в жилье. Расширению спроса на жилье как объект собственности способствует снижение процентной ставки по долгосрочным кредитам, и наоборот увеличение этой ставки приводит к сужению спроса на объекты жилищного фонда и падению объемов строительства. Увеличение спроса на жилье как предмет ведет к повышению цен на жилье, росту объемов строительства и жилищного фонда.

Еще одним внешним фактором, оказывающим влияние на состояние жилищной сферы, является изменение условий жилищного строительства. Ограничение доступности и высокие ставки по долгосрочным кредитам на строительство приводят к повышению затрат на строительство и снижению его объемов при падении нормы прибыли. Увеличивает затраты на строительство и сокращает прибыльность проектов ужесточение местных правил зонирования строительства. На объемы строительства влияют так же факторы землепользования, ограничения и повышения цен на земельные участки под строительство жилых объектов. Сокращение объемов строительства, в конечном итоге. Приводит к уменьшению предложения жилья, что выражается в увеличении цен на него.

Таким образом, различные внешние факторы могут вызывать изменения как отдельных, так и нескольких переменных системы элементов жилищной сферы одновременно. Следует отметить, что макроэкономические изменения вызывают смещение сразу ряда параметров

Фонды финансовых ресурсов образуются и используются в различных сферах денежных отношений, каждая из которых представляет собой

определенный канал распределения соответствующей части национального дохода. Эти сферы составляют отдельные, но взаимосвязанные финансовые звенья (институты). Совокупность входящих в состав финансов звеньев в их взаимосвязи образует финансовую систему государства.

Финансовая система это система форм и методов аккумуляирования, распределения и использования фондов денежных средств государства, муниципальных образований, а также различных организаций и отраслей народного хозяйства.

Финансовую систему государства не следует путать с системой финансовых учреждений, это совокупность государственных органов управления, осуществляющих финансовую деятельность.

Каждое звено финансовой системы обслуживает определенную сферу распределения и перераспределения национального дохода посредством применения специфических форм и методов аккумуляирования и использования фондов денежных средств государства и (или) муниципальных образований. Эти особенности разграничивают отдельные звенья и финансовые отношения. Каждое звено финансовой системы определенным образом влияет на публичную финансовую деятельность и имеет свои функции.

В настоящее время финансовая система Российской Федерации состоит из следующих звеньев:

- 1) бюджетная система, которую образуют федеральный бюджет, бюджеты субъектов РФ, местные бюджеты;
- 2) внебюджетные государственные и муниципальные фонды;
- 3) кредит;
- 4) обязательное государственное страхование;
- 5) финансы организаций любых форм собственности, объединений, предприятий, учреждений, отраслей народного хозяйства.

Первые четыре звена финансовых отношений относятся к централизованным финансам и используются для осуществления публичной

финансовой деятельности в масштабах всего государства. Пятый элемент относится к децентрализованным финансам, поскольку обладают определенной самостоятельностью, не имеют вертикального взаимодействия, а после уплаты всех причитающихся обязательных платежей предприятия самостоятельно распоряжаются оставшейся прибылью.

Бюджетная система является ведущим звеном финансовой системы Российской Федерации, в состав которой входят наиболее крупные фонды денежных средств.

Она имеет три уровня:

- федеральный бюджет;
- бюджеты субъектов РФ;
- местные бюджеты.

Бюджетная система является *организационной формой* функционирования бюджета. Централизованный фонд денежных средств является публично-правовой категорией, имеет нормативное закрепление и служит исключительно для выражения интересов общества. Посредством распределения денежных средств через бюджетную систему государство финансирует реализацию публичных функций. Бюджет тесно взаимосвязан с остальными звеньями финансовой системы, именно через него осуществляется финансовая политика государства. Бюджетная система выступает важным элементом социально-экономической деятельности государства

Совокупность фондов денежных средств, входящих в бюджетную систему, выступает гарантом финансового суверенитета государства.

Все виды бюджетов в бюджетной системе образуются в процессе финансовой деятельности Российской Федерации, субъектов РФ или муниципальных образований. Бюджет каждого уровня имеет собственные источники доходов, строго определенные бюджетным и налоговым законодательством, а также объекты расходов, подлежащие обязательному финансированию.

Самостоятельным звеном финансовой системы являются внебюджетные фонды, представляющие собой совокупность денежных средств, обособленных от соответствующего бюджета, имеющие собственные доходные источники и предназначенные для материального обеспечения строго определенных публичных мероприятий.

Внебюджетные фонды создаются на всех уровнях и в силу этого могут быть *государственными* или *муниципальными*. Эти фонды обособлены от бюджета и имеют строго целевое назначение для привлечения дополнительных ресурсов в приоритетные отрасли экономики, развития проблемных отраслей инфраструктуры, выполнения социальных программ. Внебюджетные фонды особенно важны для финансирования социально значимых, но одновременно и наиболее затратных государственных потребностей (пенсионное обеспечение, здравоохранение).

Внебюджетные фонды образуются за счет внесения обязательных платежей юридических и физических лиц, а также из добровольных перечислений.

Государственный и муниципальный кредит как финансово-правовая категория представляет совокупность норм финансового права, регулирующих общественные отношения, возникающие по поводу получения государством (муниципальным образованием) или размещения со стороны государства (муниципального образования) денежных средств, а также отношения по предоставлению государственных гарантий.

Государственный и муниципальный кредит представляет особую финансово-правовую категорию, регулирующую заемные отношения с императивным участием государства.

Кредитные ресурсы (денежные средства, принадлежащих иным субъектам) выступают источником привлечения дополнительных денежных средств в государственные и муниципальные бюджеты.

Обязательное государственное страхование — урегулированные нормами финансового права отношения по защите имущественных и

связанных с ними неимущественных интересов физических и юридических лиц при наступлении определенных событий (страховых случаев) за счет денежных фондов, формируемых из уплачиваемых ими страховых взносов (страховых премий).

Страхование как звено финансовой системы включает только те отношения, участником которых обязательно выступает государство. Финансовая деятельность в сфере страхования имеет несколько направлений. Развитие страхования также обусловлено наличием у государства социальной функции и, как следствие, принципа социальной направленности финансовой деятельности (например, пенсионное и медицинское обеспечение, выплата пособий по безработице, страхования военнослужащих, работников правоохранительных органов, врачей отдельных специальностей и т.п.). Финансирование таких расходов осуществляется посредством формирования страховых фондов и последующего их распределения.

Финансовая деятельность в сфере страхования является одним из способов аккумулирования дополнительных денежных средств в доход государства. Страховые взносы физических и юридических лиц, мобилизованные в фонды денежных средств, расходуются исключительно при наступлении страхового случая. Вместе с тем юридические факты, влекущие необходимость выплаты страховой суммы, наступают не всегда. Аккумулированные таким образом денежные средства государство направляет на материальное обеспечение иных публичных потребностей или финансирование капитальных вложений.

Самостоятельным звеном финансовой системы являются финансы предприятий, которые с точки зрения финансово-правового регулирования представляют денежные отношения, складывающиеся между хозяйствующими субъектами при формировании, движении и использовании основного и оборотного капитала, нематериальных активов и финансовых ресурсов (включая фонды денежных средств) предприятий.

Финансовая система охватывает финансы предприятий всех форм собственности, но пределы и методы правового регулирования их финансовой деятельности различны. Основной целью финансовой деятельности государственных и муниципальных предприятий является выполнение государственного (муниципального) заказа. Получение прибыли, как правило, не основная цель государственных и муниципальных предприятий.

Государственная финансовая система в развитых капиталистических странах состоит из четырех звеньев:

- государственные бюджеты,
- местные финансы,
- специальные внебюджетные фонды,
- финансы корпораций.

Для указанных финансовых систем характерен принцип фискального федерализма, при котором осуществляется четкое разграничение функций между различными уровнями системы. Правительство полностью независимо в целях, касающихся государственных вопросов в целом: расходов на оборону, космос, внешние отношения. Местные органы власти финансируют развитие школ, охрану общественного порядка, уборку территорий и т. п.

Местные финансы в капиталистических странах состоят из:

- местных бюджетов;
- финансов муниципальных предприятий;
- автономных местных фондов.

Основное значение имеют местные бюджеты. В унитарных государствах местные бюджеты не входят своими доходами и расходами в государственный бюджет, а в федеративных государствах бюджеты местных сообществ не входят в бюджеты членов федерации, последние не включаются в государственный федеральный бюджет.

Понятийно-категорийный аппарат, структура, состав участников и экономическое содержание первичного рынка жилья

Формирование рынка жилья России началось в 1991 году с началом приватизации жилищного фонда, появление и юридическое оформление права собственности на жилые дома и квартиры позволило гражданам распоряжаться этими объектами. В настоящее время подавляющее количество сделок поддается именно на рынке жилья.

Структура РЖ:

Рынок жилищной недвижимости:

а) первичный рынок

б) вторичный рынок

Рынок жилищных услуг

а) рынок коммерческой аренды

б) рынок социального найма

Жилье как товар обладает особенностью: как товар может продаваться в материально-вещественной форме (как объект жилой недвижимости), так и в форме услуг удовлетворяющих жилищную потребность населения.

Первичный рынок является частью инвестиционного рынка. Объектом экономических отношений на этом рынке является вновь созданное жилье, те жилье не находящееся прежде в эксплуатации.

Продавцами на первичном рынке являются организации:

- застройщики
- организации-участники строительного процесса, получившие в оплату своих работ или услуг часть квартир.
- инвесторы (юридические и физические лица), вложившие инвестиции на начальной стадии строительства с целью перепродажи и получению дохода за счет роста стоимости жилья к окончанию строительства.

- риэлторские компании, которые в данном случае выступают не просто посредниками.

Покупателями на первичном рынке жилья являются:

- государство (для реализации социальных программ)
- население
- организации

Особенностью первичного рынка жилья является то, что объект может продаваться в неполной товарной готовности, т.е. на любом этапе инвестиционного цикла.

Спрос на рынке жилой недвижимости может быть функциональным и не функциональным.

Функциональный спрос:

- потребительский спрос (когда жилье приобретается ради его функций потребительского блага).
- инвестиционный спрос (когда жилье приобретается ради его функций как капитала).

Нефункциональный спрос обусловлен использованием жилья как средство отражения определенного статуса.

Основной сегмент рынка работает на функциональный спрос, в котором по оценкам экспертов инвестиционный спрос составляет 20-30%.

По типу рыночной структуры первичный рынок жилья является олигополией.

В процессе развития рынка недвижимости активизируются факторы, способствующие снижению инфляции и росту инвестиций. Кроме того, развитие рынка недвижимости ведет к общему повышению уровня деловой активности в стране. Население, независимо от материального и социального положения, стремится заработать средства для улучшения жилищных условий.

Складываются предпосылки, обеспечивающие финансовое оздоровление экономики, постепенный выход ее из кризиса, создающие

основы для экономического роста. Однако, отсутствие надлежащим образом отработанной законодательной базы в России, регламентирующей отношения в сфере недвижимости, затрудняет развитие этого рынка. Приняты лишь основные документы, законы и нормативные акты позволяющие работать рынку недвижимости, но многие вопросы не отрегулированы и требуют значительных доработок.

В современных условиях хозяйствования многие предприятия поставлены в условия самостоятельного выбора стратегии и тактики своего развития. Самофинансирование предприятием своей деятельности стало первоочередной задачей.

В рыночных условиях исследование критериев эффективности на рынке жилья становится наиболее актуальной проблемой управления всем предприятием, потому что именно здесь сосредоточены основные пути получения положительных финансовых результатов. Этими обстоятельствами обусловлена актуальность темы выпускной квалификационной работы.

Термин "недвижимость" появился в российском законодательстве со времен Петра I. Однако в ныне действующих законодательных актах еще не проведено четкое разграничение между движимым и недвижимым имуществом.

Перечень объектов недвижимости приведен в ст. 130 ГК РФ. К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. Так, например,

предприятие в целом как имущественный комплекс также признается недвижимостью (ст. 132 ГК РФ).

В соответствии с частью первой Гражданского кодекса РФ предприятие рассматривается не как субъект, а непосредственно как объект гражданских прав.

Предприятие в целом или его часть может быть объектом купли-продажи, залога, аренды и других сделок, связанных с установлением, изменением и прекращением вещных прав. Предприятие может быть также передано по наследству.

К экономическим характеристикам недвижимости можно отнести ее редкость (нет абсолютно одинаковых объектов недвижимости); стоимость прилегающих земель, зданий (например, строительство вредного производства); территориальных особенностей (изменение территориальных предпочтений может повысить стоимость недвижимости без физических изменений), целевое назначение (как правило, без существенных затрат не может быть изменено).

Следует отметить, что существует также имущество, которое было движимым, но в настоящее время прикреплено к недвижимости так, что превратилось в ее часть. Недвижимость распадается на три основных типа: земля, жилье и нежилые помещения.

В зависимости от характера использования недвижимость распределяется на используемую для жилья (дома, коттеджи, квартиры), для коммерческой деятельности (отели, офисные здания, магазины, рестораны и т.п.), для производственных целей (склады, фабрики, заводы и т.п.), для сельскохозяйственных (фермы, сады) и специальных целей (школы, церкви, больницы, ясли-сады, дома престарелых и др.).

Рынок – это совокупность субъектов отношений и обмена товарами и услугами (продавцов, покупателей, посредников) и социально-экономических отношений между ними; совокупность существующих и потенциальных покупателей товара; сфера обмена товарами определенного

вида на определенной территории. Недвижимость является особым товаром, так как ее характеристики не характерны для других товаров (например, строго определенное местоположение). Рынок недвижимости – это совокупность отношений вокруг операций с объектами недвижимости (продажи, покупки, оценки, аренды, залога и т.п.).

Основными особенностями рынка недвижимости являются: локальный характер рынка недвижимости (сокращения числа возможных сделок из-за определенного местоположения); уникальность всех участков земли (влечет различие в ценах); низкая ликвидность недвижимости по сравнению с другими товарами (вследствие необходимости привлечения правовых институтов при совершении сделок); несоответствие высокой цены и финансовых возможностей покупателей, что требует наличие кредита в большинстве случаев; разброс в ценах вследствие неполной информированности продавцов и покупателей.

По функциональному назначению объектов рынок недвижимости подразделяется на 4 основные составляющие: рынок земли (земельных участков), рынок жилья, рынок нежилых помещений, рынок промышленной недвижимости. Можно также выделить рынок незавершенных объектов и гостиничных услуг.

Основными субъектами рынка недвижимости наряду с собственниками и пользователями недвижимого имущества (которыми могут быть и физические, и юридические лица) являются: инвесторы, банки, строительные организации (подрядчики), фирмы-риэлтеры, юридические фирмы, рекламные агентства, страховые компании, комитеты по управлению имуществом, бюро технической инвентаризации, арбитражный суд, нотариальные конторы, налоговые инспекции.

В связи с развитием рынка недвижимости возникла необходимость в оценочной деятельности. Оценочная деятельность – это подлежащая лицензированию деятельность лица (оценщика), заключающаяся в установлении им в отношении оцениваемого объекта с использованием

специальных правил и методик рыночной или иной стоимости недвижимости. Профессии оценщика, без которой невозможно представить рынок недвижимости.

Развитию рынка недвижимости способствует свободный переход прав собственности на недвижимость. Следует отметить, что согласно Гражданскому кодексу РФ требуется обязательное нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью, согласно Закону "О залоге" должен быть нотариально заверен договор об ипотеке. Начато создание кондоминиумов (объединений владельцев жилья с целью совместной эксплуатации).

Основным типом недвижимости является земля. Началом земельной реформы в России можно считать начало 90-х годов (см. Закон РСФСР "О земельной реформе", Земельный кодекс РСФСР 1991г.). Ранее существовала единая государственная собственность на землю. Формирование рынка земли в России началось с приватизации (Указы Президента РФ "О продаже земельных участков гражданам и юридическим лицам при приватизации государственных и муниципальных предприятий", "О налогообложении продажи земельных участков и других операций с землей" и др.) важное значение для рынка земли имеет земельный кадастр.

Лекция 3. Государственное регулирование финансовых отношений между основными участниками на первичном рынке жилья: отечественный и зарубежный опыт

Основными *принципами* государственного регулирования являются:

- функциональное регулирование в сочетании с институциональным регулированием по вопросам организации контроля и надзора за деятельностью профессиональных участников рынка;
- использование механизмов саморегулирования рынка, создаваемых при помощи государства и под его контролем;

- распределение полномочий по регулированию рынка между Российской Федерацией и субъектами РФ, а также различными органами исполнительной власти;
- приоритет в развитии системы инфраструктурных организаций;
- максимальное снижение и разделение рисков;
- поддержка конкуренции на рынке.

Роль государства в регулировании сводится к следующему:

- осуществление идеологической и законодательной функции (выработка концепции развития рынка, программы ее реализации, управление программой, создание законодательных актов для развития рынка);
- концентрация ресурсов (государственных и частных) на цели создания инфраструктуры рынка;
- установление требований к участникам рынка недвижимости;
- контроль за финансовой устойчивостью и безопасностью рынка (регистрация и контроль за входом на рынок, регистрация объектов недвижимости, надзор за финансовым состоянием строительных организаций, принятие мер по их оздоровлению, контроль за соблюдением правовых и этических норм, применение санкций);
- создание системы информации о состоянии рынка недвижимости и обеспечение ее открытости для всех желающих;
- формирование системы защиты покупателей (инвесторов) от потерь (в том числе государственные или смешанные схемы страхования инвестиций);
- предотвращение негативного воздействия на рынок недвижимости других видов государственного регулирования (монетарного, валютного, фискального, налогового).

Государство на рынке недвижимости выполняет *функции*:

- инвестора в жилищное строительство и инфраструктуру рынка;
- законодателя и идеолога при разработке программ в сфере недвижимости;
- эмитента государственных и муниципальных ценных бумаг под залог недвижимого имущества;
- профессионального участника рынка при осуществлении операций с ценными бумагами (жилищными сертификатами, ипотечными ценными бумагами и др.) и государственной собственностью (зданиями, сооружениями и др.);
- регулятора, устанавливающего правила и нормы функционирования рынка недвижимости;
- контролера устойчивости и безопасности рынка посредством регистрации прав и сделок с недвижимостью;
- третейского судьи (арбитра) в спорах между участниками рынка через систему судебных органов.

Система государственного регулирования рынка недвижимости включает:

- органы регулирования и контроля;
- государственные и иные нормативные акты;
- методы регулирования, применяемые государством в процессе осуществления регулирования рынка.

Основные направления, которые включает система государственного регулирования рынка недвижимости, представлены на рис. 1.3.1

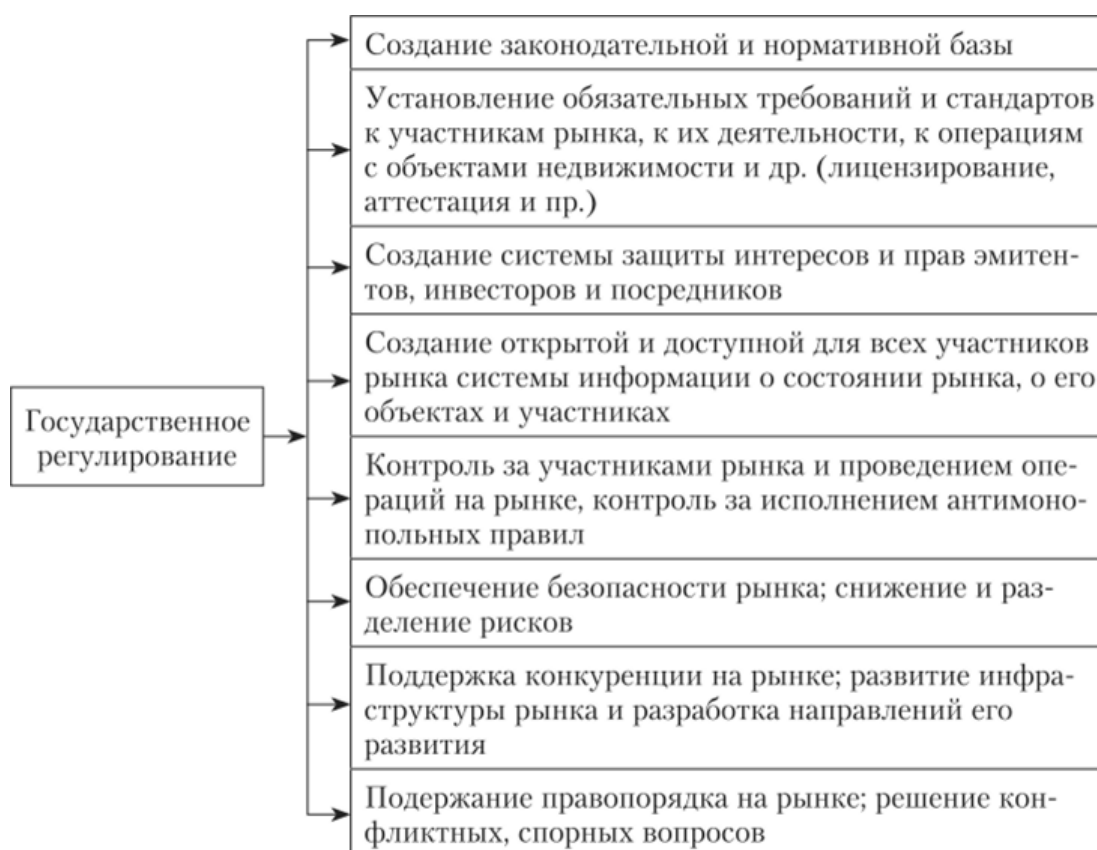


Рисунок 1.3.1 Основные направления, которые включает система государственного регулирования рынка недвижимости

К органам и организациям, представляющим интересы государства и действующим от его имени, относят:

- органы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- организации, регулирующие градостроительное развитие, землеустройство и землепользование (федеральные и региональные земельные органы, занимающиеся инвентаризацией земли, созданием земельного кадастра, зонированием территорий, оформлением землеотвода; федеральные и региональные органы архитектуры и градостроительства, занимающиеся утверждением и согласованием градостроительных планов застройки территорий и поселений, созданием градостроительного кадастра, выдачей разрешений на строительство);

- органы экспертизы градостроительной и проектной документации, занимающиеся утверждением и согласованием архитектурных и строительных проектов;
- органы, ведающие инвентаризацией и учетом строений, органы технической, пожарной и иных инспекций, занимающиеся надзором за строительством и эксплуатацией зданий и сооружений.

Органы государственного регулирования и контроля выполняют следующие *функции*:

1) функцию по принятию нормативных правовых актов, которая заключается в издании на основании и во исполнение Конституции РФ, федеральных конституционных законов, федеральных законов обязательных для исполнения органами государственной власти, органами местного самоуправления, их должностными лицами, юридическими лицами и гражданами правил поведения, распространяющихся на неопределенный круг лиц;

2) функцию по контролю и надзору, которая включает в себя:

- осуществление действий по контролю и надзору за исполнением органами государственной власти, органами местного самоуправления, их должностными лицами, юридическими лицами и гражданами установленных Конституцией РФ, федеральными конституционными законами, федеральными законами и другими нормативными правовыми актами общеобязательных правил поведения,
- выдачу органами государственной власти, органами местного самоуправления, их должностными лицами разрешений (лицензий) на осуществление определенного вида деятельности и (или) конкретных действий юридическим лицам и гражданам,

- регистрацию актов, документов, прав, объектов, а также издание индивидуальных правовых актов;

3) функцию по управлению государственным имуществом, под которой понимается осуществление полномочий собственника в отношении федерального имущества, в том числе переданного федеральным государственным унитарным предприятиям, федеральным казенным предприятиям и государственным учреждениям, подведомственным федеральному агентству, а также управление находящимися в федеральной собственности акциями открытых акционерных обществ;

4) функцию по оказанию государственных услуг, которая состоит в предоставлении федеральными органами исполнительной власти непосредственно или через подведомственные им федеральные государственные учреждения либо иные организации безвозмездно или по регулируемым органами государственной власти ценам услуг гражданам и организациям в области социальной защиты населения и в других областях, установленных федеральными законами.

Современное направление дальнейшей интеграции инвестиционных рынков разных стран и регионов в единое инвестиционное пространство выражается в интеграции в глобальном масштабе рынков с неодинаковым уровнем развития, капитализации, рисков.

В условиях глобализации мировой экономики становится необходимым выработать общие правила игры на международном инвестиционном поле.

В этих целях между странами заключаются соглашения, направленные стимулировать экспорт и импорт капитала (например, о защите и получении иностранных инвестиций, об устранении двойного налогообложения и пр.), заключаются подобные международные соглашения, создаются национальные и международные агентства по

страхованию иностранных инвестиций (например, международное агентство по гарантиям инвестиций).

Высокая социальная и экономическая значимость жилищной проблемы обуславливает необходимость участия правительственных структур большинства европейских стран в регулировании рынка недвижимости и реализации соответствующей жилищной политики. С этой целью создается необходимое законодательство, осуществляется регулирующее воздействие на соотношение предложения и спроса на жилье, вырабатываются минимальные стандарты, нормы и нормативы качества жилищных условий, регулируется налогово-кредитная политика, стимулируется частное жилищное строительство и т.п.

Вопросы жилищной политики в европейских странах находятся в ведении различных министерств и комитетов: защиты окружающей среды - в Великобритании, Греции, Ирландии; общественных работ - в Испании, Италии, Португалии; жилищ и урбанизации - в Люксембурге, Нидерландах, Дании; обустройств территорий, строительства и урбанизации — в Германии; обустройств территорий, жилищного строительства и транспорта — во Франции.

В течение многих столетий Великобритания являлась одним из лидеров мировых процессов социальных преобразований, в становлении современной законодательной модели общественной системы. Великобритания - это олицетворение устоев гражданско-либеральной политической культуры. Она представляет собой классический пример западного «государства-нации» с характерной двухпартийной политической системой. История Великобритании связана со сменой различных типов хозяйственного регулирования, в том числе рыночного, корпоративного, государственного, развивавшихся посредством динамических изменений в сочетании элементов либерализма и этатизма, экономической открытости и протекционизма.

Вследствие этого Великобританию нередко называют «лабораторией» по испытанию общественных процессов.

В британских традициях в полной мере воплотились противоречивые устремления западных стран: с одной стороны, экспансия, самоутверждение, ориентация на собственные государственные или блоковые интересы, с другой - универсалистская идеология свободы, равенства, демократического самоопределения.

Вместе с тем британской социально-политической модели свойственны ярко выраженная национальная специфика, которая проявляется в институциональной сфере: отсутствие единого конституционного документа, наследственное пэрство и неизбираемая верхняя палата парламента; заменяющие законы государственно-правовые обычаи (так называемые конвенции); последовательно мажоритарные принципы власти и сосредоточение огромных возможностей в руках правящего большинства, в том числе кабинета министров; неопределенность ряда конституционных положений (например, о референдумах), обычное право¹. Британское общество отличается также исключительной приверженностью собственным традициям и исторически сложившимися институтами.

Национальная специфика присуща и британской модели жилищного рынка, сформировавшейся под влиянием процессов дерегулирования и приватизации. Для сравнения используется альтернативная модель шведской жилищной политики с высоким уровнем общественного и политического контроля за использованием земли, значительной государственной финансовой поддержкой (табл. 13). Шведская система стимулирования застройщиков способствует постоянному повышению производительности труда в строительстве и улучшению качества жилых зданий. По мнению шведских экспертов, сам по себе рынок, без серьезной государственной поддержки, не может решить задачу обеспечения жильем.

Сравнительный анализ эффективности шведской и британской моделей жилищного рынка

Таблица 1.3.1

Сравнительный анализ эффективности шведской и британской моделей жилищного рынка

Критерии оценки	Модель государственного регулирования (Швеция)	Рыночная модель (Великобритания)
Реагирование на требования рынка	Быстрее	Медленнее
Рост расходов на строительство	Медленнее	Быстрее
Уровень затрат на строительство	Ниже	Выше
Качество нового строительства	Выше	Ниже
Производительность в строительстве	Выше	Ниже
Разнообразие застройки	Выше	Ниже
Возможность выбора у потребителя	Выше	Ниже
Затраты семьи	Ниже	Выше
Неравенство в обеспечении жильем	Меньше	Больше

Одним из инструментов регулирования рынка жилой недвижимости является ипотечное кредитование, которое может осуществляться либо государством, либо местными властями. В Великобритании получатели жилищных кредитов предпочитают займ с «плавающей ставкой» и

рассрочкой погашения основной части долга. Для этого заемщик сначала выплачивает только проценты по кредиту, а затем к концу срока действия договора основную часть займа. При этом величина займа может достигать 75—80% от стоимости приобретаемого жилья.

**Раздел 2 Современные способы и механизмы финансирования
жилищного строительства в Российской Федерации**

**Лекция 4. Ценообразование в жилищном строительстве, современные
способы финансирования жилищного строительства в Российской
Федерации: классификация и сущностное содержание. Ценообразование
в строительной сфере.**

Согласно Конституции, Российская Федерация — социальное государство, политика которого направлена на создание условий, обеспечивающих достойную жизнь и свободное развитие человека. Одной из первостепенных задач такого государства является обеспечение населения современным, доступным, комфортным жильем. Жилье — особый дорогостоящий товар, капитальное благо, как правило, его приобретение и создание не может осуществляться только за счет текущих доходов потребителей (подавляющей массы) или накоплений

Поэтому перспективы развития жилищного строительства, решение жилищной проблемы, стабильное и своевременное инвестирование проектов в определяющей степени зависят от развития и совершенствования механизма финансирования приобретения жилья и его строительства.

Финансирование приобретения жилья в собственность возможно либо за счет государственных средств с бесплатным его распределением, либо за счет комбинации собственных и заемных средств покупателя. Получение жилья в пользование возможно также через социальную аренду.

Финансирование строительства жилья осуществляется из различных видов источников, это могут быть средства строительных организаций — собственные или привлеченные, в основном за счет значительной доли банковских кредитов, бюджетного финансирования, и средства населения. При этом следует отметить, что для различных стран в разные периоды

характерны свои особенности финансирования и преобладание тех или иных источников.

Таблица 2.4.1

Виды инвестирования жилищного сектора экономики

Инвесторы	Процедура инвестирования
Население	· Первоначальный взнос в банковский сектор · Участие в долевом строительстве · Накопление в системе стройсбережений · Стоимость собственного жилья
Банки второго уровня	· Стабильные остатки на счетах клиентов · Собственные средства · Выпуск ипотечных ценных бумаг
Финансовые инвесторы	· Прямая покупка активов · Покупка ипотечных ценных бумаг · Секьюритизация ипотечных кредитов
Государство	· Адресные субсидии местных органов власти · Фонды поддержки жилищного строительства · Выпуск государственных облигаций
Строительные фирмы	· Ресурсы строительных фирм

Для изучения движения денежных потоков в жилищный сектор экономики необходимо рассмотреть каждый источник финансирования в отдельности.

Рассмотрим финансовые потоки каждого инвестора в виде нескольких блок-схем. Горизонтальные линии в блок-схемах показывают движение финансовых потоков. Рассмотрение видов ресурсов позволяет определить

потребность или возможность инвестирования в жилищную экономику различных инвесторов.

Таблица 2.4.2

“Финансовые потоки населения в жилье”

Население	Собственные накопления	C_n	Новое жилье (Нж) $Нж = C_n + C_ж + ИЖК$
	Стоимость собственного жилья	$C_ж$	
	Жилищный ипотечный кредит	$ИЖК = K_p * D_n$, где K_p -коэффициент кредитования, D_n -ежемесячный доход Возврат $ИЖК = ИЖК(1 + r_n)$, где r - процентная ставка, n - срок кредита	

Блок-схема моделирует финансовые потоки населения в приобретения или строительство жилья. Как финансовый инвестор физические лица используют внутренние и внешние источники. К внутренним ресурсам относятся имеющиеся жилье и денежные накопления населения. К внешним ресурсам относятся жилищные ипотечные кредиты, возвратность которых обеспечивается ежемесячными доходами населения. Данный блок определяет потребность или спрос экономики в новом жилье.

Главная функция банков второго уровня выдача и обслуживание жилищных ипотечных кредитов. Банки второго уровня, выдающие ипотечные кредиты - коммерческие банки, специализированные ипотечные банки, жилищные сберегательные банки. Также банки второго уровня определяют общие условия кредитования: размер кредитных ресурсов, срок кредитования, срок кредитования, размер процентной ставки, программы кредитования. Банки второго уровня, используя свои кредитные ресурсы, обеспечивают вливание финансовых ресурсов в строительство и покупку нового жилья. Данный блок финансирования формирует как предложение, так и спрос на жилье. Финансовые потоки от банков второго уровня в жилищный сектор экономики показана в блок-схеме.

Таблица 2.4.3

“Финансовые потоки БВУ в жилье”

Срочные накопления клиентов (C_n)	Банки второго уровня $K_p = C_n + C_p + C_o$, где K_p - кредитные ресурсы	Строительный кредит	Новое жилье (N_j) $N_j = K_p$
Собственные ресурсы банка (C_p)		Возврат строительного кредита	
Продажа ипотечных ценных бумаг (C_o)		Ипотечный жилищный кредит	
		Возврат ипотечного	

		жилищного кредита	
		m $K_p = \sum_{i=1}^m K_i$, где K_p - кредитный портфель, m -количество клиентов	

Невозможно широкое распространение жилищного ипотечного кредитования без финансовых средств различных инвесторов. В качестве инвесторов выступают покупатели ипотечных ценных бумаг. Большую роль играют институциональные инвесторы, такие как инвестиционные, пенсионные, страховые фонды. Во многих странах подобными инвестициями занимаются специальные агентства вторичного рынка. Некоторые из них организованы государством. Движение финансовых ресурсов от инвесторов в жилищную экономику.

Таблица 2.4.4

“Финансовые потоки инвесторов в жилье”

Инвесторы	Покупка активов банка (P_a)	Банки второго уровня $K_p = P_a + P_{цб}$	Выдача строительны х кредитов	Новое жилье $N_{ж} = K_p$
	Покупка ипотечны х ценных		Выдача жилищного ипотечного	

	бумаг (Пцб)		кредита	
Возврат кредитов (Вк) $V_k = K_i$ $(1+rn)$, где г - процентная ставка п - срок кредитовани я				

В качестве инвестора может выступать государство. Финансовые потоки при этом такие же как в блок-схеме.

Непременными участниками жилищного строительства являются строительные фирм. В конечном итоге все финансовые потоки остальных участников системы стекаются в строительный сектор. Функциями строительных фирм являются строительство жилья, установление стоимости и объемов жилищного строительства в зависимости от уровня цен и производственной мощности строительной фирмы. Строительные фирмы формируют предложение на рынке жилья.

Таблица 2.4.5

“Финансовые потоки строительных фирм в жилье”

Строительная фирма	Ресурсы строительный фирмы	Рс	Новое жилье Налоги (Н) $H = K_n * C_{нж}$, где K_n
-----------------------	----------------------------------	----	--

			коэффициент налоговых отчислений
	Стоимость нового жилья	$C_{нж}$ $C_{нж} = S_{нж} * C_{кв.м.}$, где $S_{нж}$ - площадь нового жилья $C_{кв.м.}$ - стоимость кв.метра	
	Строительный кредит	$K_c = 0,7 C_з$, где $C_з$ - стоимость залога	
	Возврат строительного кредита	$V_{кc} =$ $K_c(1 + r n)$, где r - процентная ставка n - срок кредитования	

Финансовые потоки строительных компаний в жилье состоят из собственных ресурсов строительных фирм и привлечение строительного кредита. Объем финансовых вложений определяется стоимостью нового жилья.

Каждая блок - схема определяет потребность в финансовых ресурсах в пределах своих функций.

Ценообразование в строительстве – это механизм образования стоимости строительной продукции. Он является одной из главных составляющих общей ценовой политики отрасли. Механизм ценообразования основан на принципах, единых для всех сфер хозяйственно-административной деятельности.

Рыночные принципы ценообразования

- Цена на материалы и услуги определяет для инвестора сумму капитальных вложений, необходимых для возведения объекта. Подрядчику стоимость обеспечивает возврат расходов на осуществление производственного процесса в полном объеме и дает прогнозируемую прибыль.
- Цена на строительную продукцию формируется в соответствии с экономической ситуацией в регионе на период предварительного расчета, обоснования, проектирования и строительства. Для расчета используют актуальные тарифы и значения сметных цен на ресурсы.
- Алгоритм формирования цен в строительстве и нормативно-информационная база указываются в договоре (контракте) по предварительному согласованию между заказчиком и подрядчиком.
- Если строительство осуществляется с привлечением инвестиций госбюджета любого уровня или целевого внебюджетного фонда, то процесс формирования цен регламентируется правилами, установленными в системе ценообразования в строительстве и сметного нормирования. Эти принципы являются едиными для всех участников рынка и не зависят от формы собственности предприятия.

Составляющие цены

Прямые затраты. В эту группу относят все расходы, непосредственно связанные с монтажом и строительством. Прямыми затратами являются:

- фонд заработной платы рабочим;
- стоимость материальных ресурсов, включая стройматериалы;
- расходы на эксплуатацию и содержание технического парка, на транспортировку, монтаж, перемещение, демонтаж строительного оборудования;
- прочие затраты: вывоз мусора и грунта, утилизация загрязнителей и т. д.

Накладные расходы. К этой группе относят затраты, не связанные непосредственно со строительными работами. Это инвестиции, предназначенные для организации, управления, обслуживания процессов:

- эксплуатационные затраты на склады, ремонтные мастерские;
- содержание персонала.

Сметная прибыль. В это понятие входит планируемая прибыль подрядчика, которая включается в общую стоимость строительства на этапе разработки проекта. Сметная прибыль – это источник пополнения фондов, модернизации собственных оборотных средств, финансирования собственных капитальных вложений организации. Она может быть договорной или нормативной. Нормативную сметную прибыль определяет заказчик. Фактически ее объем обычно составляет до 7–8 % от прямых затрат и накладных расходов. Накладные расходы – это около 15–25 % от прямых затрат.

Цели ценообразования

- Получение прибыли в полном размере.
- Повышение объема продаж.
- Вытеснение конкурентов.
- Укрепление существующего положения организации.
- Выведение новой продукции на рынок.

- Занятие лидерских позиций в рейтинге показателей качества.

Этапы ценообразования

- Изучение спроса.
- Расчет издержек и определение нижнего порога цены.
- Анализ конкурентной среды: оценка стоимости и основных параметров продукции других производителей.
- Выбор методов ценообразования, определение верхнего порога цены.
- Разработка ценовой политики компании.
- Установление цен на строительную продукцию на определенный период.

Методы ценообразования

Ресурсный. Система расчета основана на суммировании составляющих затрат. Стоимость определяют по текущим ценам на услуги и ресурсы, необходимые для реализации строительного проекта. Итоговая оценка стоимости складывается из возможных затрат по следующим статьям расходов:

- закупка материалов, конструкций, техники для реализации проекта;
- оплата электроэнергии и других энергоносителей;
- стоимость транспортировки материалов на строительную площадку;
- оплата труда персонала;
- эксплуатация спецтехники и т. д.

Перечень затрат составляют на основании проектной документации или действующих нормативов.

Недостатки ресурсного метода ценообразования: трудности в обосновании текущих цен, используемых в расчетах, и сложность вычислений.

Ресурсно-индексный. Этот метод основан на ресурсном вычислении, но в нем дополнительно используют систему индексов (поправочные коэффициенты). Ресурсно-индексное ценообразование является наиболее востребованным, так как системы индексирования цен распространены во всех странах мира. Метод упрощает решение вопроса ценообразования в условиях инфляции.

В ресурсно-индексном и ресурсном механизмах образования цен необходимо определять сумму прямых затрат. С этой целью в сметах рассчитывают следующие величины:

- машино-часы (время работы техники);
- человеко-часы (трудозатраты);
- расходы ресурсов (изделия, конструкции, материалы, детали).

Базисно-индексный. В данном методе ценообразования в строительстве используют системы текущих и прогнозируемых индексов по стоимости, определенной в базисном уровне цен (установленных на конкретную дату). Итоговая стоимость реализации проекта вычисляется умножением базисных цен на поправочные коэффициенты.

Пересчет применяют в следующих случаях:

- по итоговой строке сметы: сумма прямых затрат умножается на коэффициент;
- по каждой отдельной цене: прямые затраты по каждой позиции умножаются на коэффициент;

- по разделам сметы без итогового суммирования: величина поправки зависит от назначения раздела.

Базисно-компенсационный. Этот алгоритм расчета основан на оценке фактических расходов. Итоговую стоимость строительной продукции определяют после завершения всех работ на объекте (при сдаче).

Ценообразование осуществляется в два этапа:

- проектирование и разработка документации. Расчет ведут в базисном уровне цен. Одновременно прогнозируют инфляционное повышение тарифов, то есть ориентировочно оценивают дополнительные расходы на строительство;
- возведение объекта. Расчет дополнительных расходов осуществляют непосредственно в процессе приобретения материалов, услуг, выполнения работ. Корректировки вносят относительно цен, рассчитанных на этапе проектирования.

Базисно-компенсационный метод ценообразования определяет итоговую стоимость как сумму базисных и дополнительных значений, установленных в процессе работы.

Метод использования банка данных. Для расчета цен используют информацию о полной стоимости по спроектированным или уже построенным объектам. Соответствующие статьи расходов корректируют по коэффициенту удорожания.

Метод ценообразования определяют на предпроектной стадии по взаимному согласию между заказчиком и подрядчиком либо по указанию заказчика. Важно обеспечить точность оценки. Ошибка в расчетах влияет не только на итоговую стоимость строительной продукции, но и на решение о целесообразности ее производства.

Государственная система регулирования цен на строительную продукцию

Государственное регулирование в современной системе ценообразования в строительстве регламентирует ограничения и условия по уровню сметных затрат, которые учитываются при формировании итоговой цены строительной продукции. Государство не вмешивается в процесс образования цен напрямую, оказывая только косвенное влияние.

Существует три уровня регулирования:

- Министерство регионального развития, его структурное подразделение – Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству;
- региональные центры по ценообразованию в строительстве;
- подрядные торги.

Лекция 5. Механизмы финансирования жилищного строительства в Российской Федерации. Нормативное правовое обеспечение функционирования и развития первичного рынка жилья в современной России

Жилищное строительство всегда являлось одним из важнейших секторов экономики России. Его динамика зависит от притока инвестиций в жилищную сферу. Это связано прежде всего с необходимостью наличия большого объема капитала при возведении объектов. Поэтому в условиях нестабильной экономики и ограниченности денежных ресурсов наличие разнообразных механизмов финансирования жилищного строительства имеет большое значение для развития данной сферы.

С финансовой точки зрения долевое строительство — это система, позволяющая строительным компаниям привлекать денежные средства для

ведения строительства домов, а людям — приобретать, как правило, значительно более дешевое жилье по сравнению со вторичным рынком недвижимости. Система долевого строительства жилья очень удобна, поскольку приобретатели имеют возможность оплатить квартиру в рассрочку до окончания строительства. При этом затраты на приобретение, как правило, ниже рыночной стоимости готового жилья на 10—30%. Кроме того, в условиях постоянно растущих цен на недвижимость это является отличным способом вложения свободных денежных средств, ведь после окончания строительства дома квартиры в нем дорожают весьма существенно

Выделяют следующие основные функции механизма ипотечного жилищного кредитования:

1) функцию стимулирования: ипотечные кредиты повышают платежеспособный спрос на рынке недвижимости и стимулируют все сопряженные с ним секторы;

2) функцию движения капитала: ипотечные кредиты обеспечивают перемещение денежных средств из финансовой сферы и сбережений населения в реальную экономику;

3) функцию экономии издержек обращения: ускорение оборачиваемости капитала ведет к экономии общих издержек обращения;

4) экономико-социальную функцию: ипотека позволяет решить проблему обеспечения населения жильем, повышает платежеспособный спрос, увеличивает темпы экономического роста в стране

Нормативное правовое обеспечение функционирования и развития первичного рынка жилья в современной России

Законодательство в сфере недвижимости представляет собой совокупность законов, иных нормативных правовых актов, посредством которых государственные органы устанавливают, изменяют или отменяют соответствующие правовые нормы.

Источники права подразделяются на три основные группы:

- федеральные законы в сфере недвижимости и иные, принятые в соответствии с ними нормативные правовые акты;
- законы и иные нормативные правовые акты субъектов РФ (региональное законодательство);
- законодательство о местном самоуправлении и местные нормативные правовые акты.

Конституция РФ является правовой основой развития всего российского законодательства. Она имеет высшую силу и прямое действие. Законы и иные правовые акты, принимаемые в РФ, должны полностью соответствовать положениям Конституции РФ. В Конституции РФ решаются вопросы компетенции РФ и ее субъектов по гражданскому, земельному и жилищному законодательству.

В Конституции РФ изложены основополагающие принципы, определяющие законное и цивилизованное управление недвижимостью в России. Она гарантирует «единство экономического пространства, свободное перемещение товаров, услуг и финансовых средств, поддержка конкуренции и свобода экономической деятельности», при этом «признаются и защищаются равным образом частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности».

«Каждый вправе иметь имущество в собственность, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами». Владение, пользование и распоряжение землей и имуществом осуществляются их собственникам свободно. Конституция РФ устанавливает, что граждане и их объединения вправе иметь в частной собственности землю, что каждый имеет право на жилище. Государство гарантирует неприкосновенность и защиту частной собственности на землю, а также защиту прав собственников земли при совершении ими сделок с землей.

Гражданский кодекс РФ (ГК) содержит ряд разделов, регулирующих отношения в сфере управления недвижимостью как единым объектом, в том числе отношения купли-продажи, мены, дарения, ренты, аренды, займа и других сделок, однако на практике сохраняются три вертикали управления объектами недвижимости, каждая из которых имеет свою специфику.

ГК содержит наиболее важные нормы, связанные с осуществлением прав на жилое помещение (гл. 18 и 35 ГК РФ). В соответствии с ГК собственник владеет, пользуется и распоряжается принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением, т. е. для проживания собственника и членов его семьи. Одновременно устанавливается, что жилые помещения могут сдаваться для проживания других граждан на основании договора.

Вторая часть ГК РФ включает гл.35 «Наем жилого помещения», посвященную общему регулированию найма жилого помещения, осуществляемого, как правило, на коммерческих началах. Вместе с тем в ГК РФ прямо признается существование жилищного законодательства.

В ГК РФ (ст. 3) понятие «гражданское законодательство» используется в узком смысле -- имеются в виду только федеральные законы, а нормы гражданского права, содержащиеся в других законах, должны соответствовать ГК РФ. Отсюда следует: во-первых, отношения в сфере недвижимости, которые регулируются нормами ГК, являются предметом ведения РФ, поскольку само гражданское законодательство относится к предметам ведения федерации; во-вторых, нормы, содержащиеся в актах законодательства в сфере недвижимости и носящие гражданско-правовой характер, должны соответствовать положениям ГК РФ, если иное не предусмотрено.

Среди федеральных законов особое место занимает Закон РФ «Об основах федеральной жилищной политики», принятый 24.12.1992 г. Этот закон определяет наиболее важные, общие начала правового регулирования разнообразных жилищных и связанных с ними иных общественных

отношений, которые подлежат конкретизации в нормах и актах жилищного, а также земельного, гражданского, административного и иного законодательства.

Закон определяет основные принципы реализации конституционного права граждан РФ на жилище в новых социально-экономических условиях, устанавливает общие начала правового регулирования жилищных отношений при становлении различных форм собственности и видов пользования недвижимостью в жилищной сфере.

Жилищный кодекс является наиболее полным и кодифицированным законодательным актом, регулирующим жилищные отношения в России, в котором правовые нормы систематизированы по отдельным институтам жилищного законодательства. Однако нормы ЖК регулируют в основном отношения, складывающиеся связи с использованием жилыми помещениями. В нем уделяется недостаточно внимания регулированию жилищных отношений в частном и других фондах, не нашли отражения разнообразные формы приобретения жилья в собственность. После принятия ЖК был издан целый ряд новых жилищных законов, появились новые понятия, которые не включены в Кодекс (например, понятие частный жилищный фонд, приватизация и др.).

Жилищное право -- это совокупность норм права, регулирующих жилищные отношения.

Принципы жилищного права - это основные идеи, требования, выражающие сущность жилищного права. К числу основных принципов относятся:

1. Неприкосновенность жилища. Статья 25 Конституции РФ в качестве основных гарантий и свобод граждан закрепляет неприкосновенность жилища. Развитие данного принципа нашло отражение в ст. 3 ЖК РФ.

2. Недопустимость произвольного лишения жилья. Данный принцип закреплен в ч.1 ст.40 Конституции РФ. Это означает, что ни органы государственной власти, ни органы местного самоуправления, ни какие-либо

должностные лица не вправе осуществлять действия, связанные с неправомерным лишением граждан права на жилище. Основания и порядок выселения граждан из жилых помещений определяется законом.

3. Свобода выбора места жительства. Согласно ст.27 Конституции РФ каждый, кто законно находится на территории Российской Федерации, имеет право свободно передвигаться, выбирать место пребывания и постоянного или временного жительства в любой части страны. В обеспечении данного принципа институт прописки был заменен на институт регистрации по месту жительства.

4. Доступность пользования жилищным фондом. Одним из самых сложных принципов, прежде всего с точки зрения его реализации на практике, и в настоящее время, к сожалению, является декларативным. С одной стороны, каждый человек может получать в свое пользование и в собственность жилое помещение. С другой стороны, высокая стоимость жилья, особенно в крупных городах, квартирной платы и коммунальных услуг не всегда позволяет гражданам воспользоваться правом на практике. Однако следует отметить позитивное стремительное развитие рынка недвижимости в России в сторону строительства новых жилых площадей, организация кондоминиумов, ипотечного кредитования. Все чаще и чаще поднимается вопрос о реформе жилищно-коммунального хозяйства.

5. Целевое использование жилищного фонда. В ч.1 ст. 17 ЖК РФ подчеркивается, что жилое помещение, прежде всего, предназначено для проживания граждан (собственников и нанимателей, членов их семей и др.). Конечно, жилое помещение может быть использовано не только для личного проживания, но и для проживания иных лиц: нанимателей и поднанимателей (на основании договора), временных жильцов (на безвозмездной основе). Допускается использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем на законных основаниях гражданами, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также

требованиям, которым должно отвечать жилое помещение. Не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств.

6. Признается равенство участников жилищных отношений. Этими лицами, как следует из **ч.2 ст.4 ЖК РФ**, являются не только граждане РФ, но и юридические лица (организации), Российская Федерация, субъекты РФ, муниципальные образования.

7. Судебная защита жилищных прав. Каждому гарантируется судебная защита его прав и свобод. Решения и действия (или бездействие) органов государственной власти, органов местного самоуправления, общественных объединений и должностных лиц могут быть обжалованы в суд. Каждый вправе в соответствии с международными договорами Российской Федерации обращаться в межгосударственные органы по защите прав и свобод человека, если исчерпаны все имеющиеся внутригосударственные средства правовой защиты. Защита нарушенных жилищных прав осуществляется судом в соответствии с подведомственностью дел, установленной процессуальным законодательством.

Жилищные отношения - это общее, родовое понятие, которым охватываются различные виды отношений, возникающих по поводу жилища: пользованию жилыми помещениями, предоставлению жилых помещений нуждающимся в них, строительству, управлению и эксплуатации жилищного сектора экономики.

Жилищное право в широком смысле -- комплексная отрасль, в которой объединены нормы и правовые институты гражданского, административного и других отраслей права.).

**Лекция 6. Долевое строительство жилья в Российской Федерации:
история, специфика, современные проблемы, перспективы развития.
Преимущества и недостатки долевого строительства. Баланс и перегибы
в соблюдении экономических интересов и ожиданий участников
 долевого строительства.**

Долевое строительство — это форма строительства, при которой девелопер получает деньги от покупателя, а взамен обязуется предоставить ему квартиру обговоренных в договоре параметров: в доме по конкретному адресу, на определенном этаже, с определенным количеством комнат и метражом.

Доступное жилье сегодня — это проект национального масштаба. Жилищная политика Российской Федерации ориентирована на развитие жилищной ипотеки и модернизацию рынка доступного жилья. Увеличение объемов и темпов строительства многоквартирных домов на долевых началах способствует выполнению данной задачи. Основная идея долевого строительства заключается в снижении рисков, связанных с высокой затратностью строительства жилья, а также в предоставлении выгодных условий, как для участников долевого строительства, так и для застройщиков. Статья 40 Конституции РФ провозглашает право каждого на жилище. При этом органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство и создают условия для осуществления права на жилище. Основным способом реализации указанного личного конституционного права граждан в современной России является долевое строительство многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, которое подразумевает привлечение денежных средств граждан и юридических лиц на основе договора участия в долевом строительстве. В соответствии с данным договором застройщик обязуется в предусмотренный срок построить (создать) многоквартирный дом или иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию

построенных объектов передать их участнику долевого строительства, который, в свою очередь, обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию. Как правило, граждане не могут позволить себе покупку готовой квартиры в новостройке путем внесения полной стоимости жилого объекта. В связи с этим строительные компании предоставляют возможность приобретения квартиры на этапе проектирования или застройки жилых домов, когда их стоимость ниже, чем на квартиры в сданных домах. Именно поэтому договор участия в долевом строительстве получил достаточно большое распространение среди населения и строительных компаний. Многолетняя практика существования института долевого строительства показала, что граждане предпочитают заключать договоры участия в долевом строительстве и выкупать совершенно новые квартиры, нежели приобретать жилье на вторичном рынке недвижимости. Это обусловлено следующими преимуществами данного вида договоров: – предусмотрена возможность рассрочки полной оплаты строящегося жилья; – участие в долевом строительстве позволяет получить квартиру на первичном рынке недвижимости по выгодной цене без дополнительных вложений на капитальный ремонт; – стоимость квадратного метра жилья ниже, чем на вторичном рынке, в среднем на 20–30 %. Покупка недвижимости всегда требовала серьезных вложений, в связи с чем любая разница в цене представляет в итоге существенную экономию; – при заключении договора участия в долевом строительстве предусмотрена возможность выбора параметров будущего жилья. Долевое строительство представляет значительный интерес и для застройщика, так как позволяет ему эффективно аккумулировать средства большого количества участников долевого строительства, формируя достаточные для строительства финансовые активы. Это также обуславливает практическую распространенность данного договора. Пожалуй, единственным недостатком рассматриваемого механизма приобретения жилья является, как ни странно, договор участия в долевом

строительстве, который необходимо было заключать с застройщиком. Ведь, как показала практика, данный договор далеко не всегда гарантировал получение в конечном итоге долгожданного жилья для его участников. Решение данной проблемы требовало от законодателя научного переосмысления и сосредоточенного анализа норм, регулирующих отношения, возникающие из договора участия в долевом строительстве жилья, а также усиление контроля жилищного строительства со стороны государства. Как было отмечено выше, долевое строительство является весьма эффективным инструментом для реализации жилищной политики в государстве, а также обеспечения прав граждан на жилище. Однако таковым оно стало после принятия ФЗ № 214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее — ФЗ № 214). До принятия данного ФЗ на практике часто имели место недобросовестные действия со стороны застройщиков. Механизм регулирования долевого строительства в рамках ФЗ № 214 в свое время успешно решил ряд острых вопросов, например: «исключил возможность двойных продаж, благодаря обязательной регистрации договоров, сделал рынок более прозрачным за счет обязательства застройщика публиковать проектную декларацию и все изменения к ней». На сегодняшний день институт долевого строительства в Российской Федерации вновь претерпевает глобальные изменения. Еще в конце 2017 года Президент России Владимир Путин дал поручение Правительству совместно с ЦБ подготовить план мероприятий по поэтапному замещению долевого строительства проектным финансированием. Главной целью реформы долевого строительства является уменьшение количества обманутых дольщиков, которые согласно новому механизму перестанут рисковать собственными средствами, а приобретаемое жилье будет уже в построенном доме. Изменения в сфере долевого строительства начались с 1 июля 2018 года, и период по 30 июня 2019 года должен быть стать переходным,

обеспечивая плавный переход для участников указанных отношений на новую систему. Окончательный переход на проектное финансирование строительства жилья, предполагающее строительство (создание) многоквартирных домов с привлечением средств банка, был осуществлен 1 июля 2019 года. С этой даты привлечение застройщиком денежных средств от граждан возможно только с использованием счетов эскроу, специально открытых в банке на каждого дольщика. Из аналитических материалов Центрального Банка следует: «Депонированные на счетах эскроу средства поступают в распоряжение застройщика только после завершения строительства и регистрации прав на первый объект долевого строительства». Учитывая, что открытие счетов невозможно без участия банка, договор участия в долевом строительстве фактически станет трехсторонним договором, в котором будут участвовать застройщик, дольщик и банк. Переход на новую систему финансирования жилищного строительства с использованием банковского кредитования — это очередная ступень эволюции жилищного строительства в России, полностью защищающая средства граждан, которые отныне будут храниться на специальных счетах эскроу до момента оформления права собственности на жилье. При этом новый механизм предусматривает дополнительные гарантии участникам долевого строительства в случае наступления непредвиденных обстоятельств. Например, в случае банкротства застройщика, граждане получают средства, размещенные на эскроу счетах в полном объеме, а риски потерь при банкротстве будут лежать на банке, выдавшем кредит на строительство. На случай банкротства кредитной организации, в которой хранятся денежные средства дольщиков, предусмотрено страхование указанных денежных средств на счетах эскроу Агентством по страхованию вкладов по аналогии с банковскими вкладами. При этом предусматривается дополнительная гарантия — повышенный размер суммы денежных средств на счетах эскроу, обеспечиваемых страховкой, который составляет 10 миллионов рублей. Ряд экспертов считают, что переход от долевого

строительства жилья к проектному финансированию реален на горизонте нескольких лет, однако его влияние неоднозначно. В первую очередь, нововведения ударят по малому и среднему бизнесу: произойдет укрупнение рынка, и останутся только те застройщики, которые работают с банками с точки зрения проектного финансирования и которым банки могут доверять. По отношению к вводимым в сфере жилищного строительства изменениям глава Сбербанка Герман Греф высказался так: «По нашим оценкам, примерно 30–35 % застройщиков не смогут получать кредиты, потому что они не соответствуют никаким критериям. Их ни в коем случае нельзя допускать к деньгам граждан. Граждане раньше им доверяли и были обмануты, а банки им доверять не будут». Исходя из этого для застройщиков, не имеющих доступа к банковским деньгам, видится два пути дальнейших действий: перейти в разряд подрядчиков и субподрядчиков у крупных участников рынка жилищного строительства либо окончательно уйти с рынка. Таким образом, можно предположить, что указанные нововведения приведут к монополизации и укрупнению рынка, а также росту цен на недвижимость. При этом многоквартирные дома, разрешение на строительство которых было получено до 1 июля 2018 года (при условии, что количество заключенных договоров участия в долевом строительстве составляет минимум 10 % общей площади объектов, указанных в проектной декларации, а степень готовности объекта не менее 30 %), будут строиться по прежнему механизму, не требуя открытия счетов эскроу, но предполагая такое право. Данное положение законодателя имеет своей целью обеспечить плавный переход на новую систему и заблаговременно отсеять ненадежных застройщиков. Степень готовности и открытости застройщиков к осуществлению строительных работ по новым правилам, на наш взгляд, отражается соотношением количества договоров долевого участия с открытием счетов эскроу (застройщик, получивший право на строительство до 1 июля 2018 года, вправе заключать договоры долевого строительства с открытием счетов эскроу) к общему количеству договоров долевого участия.

Количество заключенных договоров участия в долевом строительстве, а также динамику его изменения за период, начиная с первого полугодия 2016 года по первое полугодие 2019 года, можно проследить на представленной схеме

При этом количество открытых счетов эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве составляет всего 10 091. Принимая во внимание количество договоров долевого строительства, заключенных в период с 1 июля 2018 по 1 июля 2019 года, получаем, что в среднем лишь 1 из 78 договоров заключается с открытием счетов эскроу. На лицо явное нежелание застройщиков добровольно переходить на новую систему. Данную ситуацию можно объяснить, в первую очередь тем, что проектное (банковское) финансирование выделяется под 11–15 % годовых, что с учетом длительности проектов, вызывает серьезную переплату по кредиту для застройщиков. Однако такие ставки являются максимальными и предусмотрены на тот период, когда на счетах эскроу отсутствуют денежные средства участников долевого строительства. С ростом продаж и заполнением счетов предполагается снижение ставки до 4,5–6 %, то есть средняя ставка по банковскому кредитованию долевого строительства будет составлять 7–10 %. С начала 2018 г. наблюдается заметное увеличение площади квартир, находящихся в стадии строительства. Основной причиной такой динамики является стремление застройщиков, в связи с изменениями в законодательном регулировании долевого строительства, начать работы на* наибольшем количестве новых объектов, чтобы получить возможность их завершения по старым правилам. До настоящего времени основным источником финансирования долевого строительства являлись средства участников долевого строительства (дольщиков), привлеченные застройщиками. Однако в течение нескольких следующих лет данная ситуация должна кардинально измениться, что обусловлено увеличением числа договоров долевого участия с открытием счетов эскроу и постепенным вытеснением договоров, заключаемых по старому механизму.

Реакцию на изменения законодательства в сфере долевого строительства проявили и кредитные организации, готовые стать в скором времени основным источником финансирования жилищного строительства в государстве. Если ранее можно было сомневаться в целесообразности заключения договора участия в долевом строительстве ввиду недобросовестности действий застройщика с денежными средствами, привлекаемыми от участников долевого строительства, то по новым правилам заключения таких договоров застройщик не будет иметь возможности лично обращаться с денежными средствами дольщиков. Это обстоятельство, безусловно, будет способствовать росту спроса на заключение договоров долевого строительства и соответствующим образом увеличит нужду дольщиков в ипотечных кредитах под долевое строительство.

ДОЛЕВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО: ПЛЮСЫ ДЛЯ ПОКУПАТЕЛЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Принятие Федерального закона 214-ФЗ Правительством РФ сразу же внесло свои коррективы в деятельность строительных компаний, при этом, покупатели приобрели надежную правовую защиту для своих инвестиций. Для дольщиков плюсы договора долевого участия по 214-ФЗ очевидны:

1. Значительное снижение риска двойных продаж объектов недвижимости. Данное преимущество обусловлено необходимостью регистрации договора в Федеральной регистрационной службе, что уже само по себе является гарантом надежности и безопасности сделки. Во-первых, Росреестр не может дважды зарегистрировать договор ДУ на один и тот же объект. Во-вторых, договора по 214-ФЗ существенно снижают риски банковских организаций, которые выдают кредитные продукты для приобретения новостроек. В-третьих, закон долевого участия в строительстве обеспечивает упрощенную систему оформления права собственности: данная

процедура происходит сразу после сдачи объекта в эксплуатацию и подписания акта приема-передачи квартиры. Кроме того, документы на оформление права собственности может подать сам дольщик без участия представителя застройщика (девелопера).

В качестве примера о двойной продаже квартиры, которую пресекает ФЗ-214 о долевом участии, рассмотрим следующую схему. На начальной стадии строительства застройщик заключает договор долевого участия с подрядчиком или инвестором-дольщиком, условием для расчета за инвестиции является передача в собственное распоряжение последним квартир в готовом доме. Далее возникает конфликт между застройщиком и партнерами и деловые отношения, оформленные договором, разрываются. Застройщик, в свою очередь, считает своим правом снова выставить на продажу объекты недвижимости, ранее переданные инвестору (подрядчику). А покупатели, которые осуществили покупку квартиры по официальному договору купли-продажи, внезапно оказываются в ситуации, требующей отстаивания своих законных прав и интересов в судебном порядке.

2. Федеральный закон 214-ФЗ о долевом участии предусматривает жесткие требования к застройщику касательно получения правоустанавливающей и проектной документации – строительство объекта не может быть начато без согласования в соответствующих организациях. В данном случае, покупатель, несомненно, получает свое преимущество – готовый объект не будет введен в эксплуатацию в случае выявления каких-либо технических нарушений.

3. В соответствии с Федеральным законом 214-ФЗ о долевом участии в случае расторжения договора ДДУ по вине любой из сторон предусматривается возврат внесенных дольщиком средств в полном объеме. Вместе с тем, законом предусмотрены условия, дающие право дольщику требовать с застройщика неустойку за ненадлежащее исполнение договора. В свою очередь, расторжение договора ДДУ в случае неисполнения дольщиком своих обязанностей по договору (например, не внесение

своевременно оплаты), на основании закона является довольно сложным процессом. Соответственно, до момента расторжения договора долевого участия, квартира не может быть вновь выставлена на продажу.

4. 214-ФЗ дает определенные права дольщиков в долевом строительстве. Так, закон допускает просрочку платежей дольщиком до нескольких раз в год с минимальными штрафными санкциями. При этом, для застройщика несвоевременная передача ключей покупателю объекта недвижимости может повлечь за собой штраф в довольно крупном размере. Отметим, что ранее строительные компании указывали неопределенный срок передачи объекта дольщику, оперируя это довольно расплывчато, как «плановый срок сдачи объекта». Такое условие вполне давало застройщику право переносить передачу ключей на любой срок, без оглядки на покупателя. Современное законодательство допускает перенос срока сдачи дома в эксплуатацию с обязательным уведомлением об этом всех дольщиков не позднее, чем за 2 месяца ранее назначенного срока. Но при этом застройщик будет также вынужден оплатить неустойку.

5. Федеральный закон не дает права застройщику изменить проектировку и стоимость строящегося объекта. В частности, это условие касается планировки или номера квартиры, разницы в площади между проектом и реальными квадратными метрами. В случае изменения площади сданной квартиры в меньшую сторону покупатель вправе требовать от застройщика снижения стоимости объекта. Кроме того, застройщик не вправе самостоятельно изменить ранее оговоренную стоимость квадратного метра. Но при возникновении обстоятельств непреодолимой силы (например, резком повышении стоимости строительных материалов, масштабном дефолте в стране и т.д.) девелопер вправе потребовать доплату с покупателя квартиры.

6. Федеральный закон 214-ФЗ предусматривает случаи расторжения договора долевого строительства со стороны дольщика, а также возможности взыскания со строительной компании компенсационных выплат:

Не своевременная передача объекта долевого строительства;
Прекращение или приостановление строительства объекта недвижимости;

Внесение застройщиком существенных изменений в проектную документацию объекта с изменениями размера квартиры покупателя;

Изменение застройщиком назначения нежилых помещений, которые входят в состав объекта долевого строительства;

Нарушение требований к качеству возведения строительного объекта;

В иных предусмотренных законом случаях.

ДОЛЕВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО ПО 214-ФЗ: МИНУСЫ ДЛЯ ЗАСТРОЙЩИКА

Закон не допускает внесение изменений в проектную декларацию по ходу строительства. Хотя в некоторых случаях, в целях недопущения перехода объекта в разряд долгостроев, определенные действия со стороны застройщика являются просто необходимым условием.

Застройщик не вправе снижать стоимость квадратного метра, даже если действовать в интересах покупателя. В противном случае остальные дольщики вправе потребовать от строительной компании возврата переплаченных денег.

Законом 214-ФЗ не предусмотрены четкие правила приема-передачи объекта недвижимости участнику долевого строительства.

Несомненно, строительство объектов в соответствии с Федеральным законом 214-ФЗ является довольно сложным процессом для строительных компаний, поэтому крупные застройщики находят более простые решения, например, осуществляют строительство домов полностью за свой счет, не связывая себя договорами долевого участия, а уже потом, после сдачи объекта в эксплуатацию, выставляют квартиры на продажу. Небольшие строительные организации, стараясь обойти жесткие требования закона, зачастую выбирают «серые схемы» для реализации своих проектов.

Баланс и перегибы в соблюдении экономических интересов и ожиданий участников долевого строительства

Согласно п. 1 ст. 8 ФЗ от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

Отсутствие подписанного обеими сторонами акта о передаче объекта долевого строительства к установленному договором сроку исполнения основного обязательства застройщика влечет для просрочившего исполнение застройщика достаточно жесткие негативные последствия.

Во-первых, в силу п. 2 ст. 6 Закона N 214-ФЗ в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой (а если участником долевого строительства является гражданин - то двух трехсотых) ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

Во-вторых, норма ст. 10 Закона N 214-ФЗ возлагает на неисправного застройщика обязанность сверх неустойки возместить в полном объеме причиненные дольщикам убытки. В качестве последних участники долевого строительства успешно взыскивают в судебном порядке с застройщиков значительные суммы расходов по найму других жилых помещений на период просрочки передачи объекта долевого строительства

Практически единственным действенным средством защиты застройщиков от указанных требований дольщиков остается оспаривание факта вселения дольщика в жилое помещение по договору найма и

доказывание отсутствия нуждаемости дольщиков в найме квартиры, в том числе посредством установления места постоянной регистрации дольщика по месту жительства

В-третьих, на основании применимой к отношениям долевого строительства с участием граждан нормы ст. 15 Закона РФ от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 "О защите прав потребителей застройщик, нарушивший права участника долевого строительства как потребителя, обязан компенсировать причиненный моральный вред

Установив наличие нарушения обязательства застройщика по своевременной передаче объекта долевого строительства, суды презюмируют причинение дольщику морального вреда, не требуют предъявления дополнительных доказательств физических неудобств, нравственных страданий дольщиков и практически с неизбежностью взыскивают в пользу последних вышеуказанную компенсацию

В-четвертых, в случае несоблюдения в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя и принятия судебного решения не в пользу застройщика последний в соответствии с п. 6 ст. 13 Закона РФ "О защите прав потребителей" обязан выплатить штраф в размере 50% от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Принимая во внимание высокий размер и штрафной характер установленной Законом № 214-ФЗ неустойки, имея в виду необходимость начисления данной неустойки на общую цену договора вне зависимости от конкретных договоренностей о порядке оплаты, возможной договорной отсрочке платежей и вероятной просрочке оплаты со стороны дольщика, учитывая обязательность (неизбежность) взыскания с просрочившего застройщика в пользу потребителя штрафа по п. 6 ст. 13 Закона РФ "О защите прав потребителей", нетрудно объяснить острое желание застройщика добиться скорейшего оформления акта или иного документа о передаче дольщику объекта долевого строительства и напротив - соблазн участника долевого строительства затянуть приемку.

Если между застройщиком и участником долевого строительства отсутствуют разногласия о качестве построенного объекта, на случай уклонения дольщика от принятия объекта долевого строительства в установленный срок или при его отказе от приемки в п. 6 ст. 8 Закона N 214-ФЗ предусмотрен механизм составления одностороннего акта о передаче. Так, по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, при наличии у застройщика сведений о получении дольщиком сообщения о готовности объекта долевого строительства к передаче (либо в случае возвращения оператором почтовой связи заказного письма с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу) застройщик вправе составить односторонний документ о передаче объекта долевого строительства.

Так, согласно п. 5 ст. 8 Закона № 214-ФЗ участник долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства вправе потребовать от застройщика составления акта о недостатках объекта и отказаться от подписания передаточного документа до исполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных законом на случай, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований (п. 1, 2 ст. 7 Закона № 214-ФЗ).

Участник долевого строительства может отказаться от подписания передаточного акта объекта при обнаружении лишь таких недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования (существенных недостатков). При этом данные существенные недостатки должны относиться к числу недостатков конкретизированного

объекта долевого строительства, а не к недостаткам общего имущества в построенном жилом многоквартирном.

Баланс и перегибы в соблюдении экономических интересов и ожиданий участников долевого строительства.

Участники «круглого стола», проведенного 26 ноября 2020 года Комитетом Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера с участием представителей федеральных и региональных органов государственной власти, а также профессионального сообщества строителей, научных и общественных организаций, обсудив проблемы правового регулирования отношений участников долевого строительства и застройщиков при оценке качества построенных жилых домов и жилых помещений в них, отмечают следующее.

Целью федерального проекта «Жилье» является увеличение объема жилищного строительства не менее чем до 120 млн. квадратных метров в год, в том числе за счет модернизации строительной отрасли и повышения качества индустриального жилищного строительства, посредством установления ограничений на использование устаревших технологий и стимулирования внедрения передовых технологий в проектировании и строительстве, совершенствования механизмов государственной поддержки строительства стандартного жилья.

С ростом объемов жилищного строительства, совершенствованием технологий домостроения, увеличением разнообразия архитектурных, планировочных и пространственных решений, изменилась цена предложения на первичном рынке жилья, возросли требования к качеству объектов.

Взаимоотношения застройщиков и участников долевого строительства регулируются Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов

недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ).

Так, согласно указанному Федеральному закону № 214-ФЗ застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

В случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства, если иное не установлено договором, по своему выбору вправе потребовать от застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

Кроме того, в случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства или неустранения выявленных недостатков в установленный участником долевого строительства разумный срок участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора и потребовать от застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов.

На практике наиболее частыми проблемами, с которыми сталкиваются покупатели после приобретения жилья, являются: высокая слышимость через межэтажные перекрытия, недостаточная шумоизоляция межквартирных стен, некачественное выполнение монтажных швов при установке оконных блоков и их повреждение, некачественное утепление фасада и другие. Наибольшую трудность в ходе приемки представляет выявление скрытых дефектов помещений.

Участники «круглого стола» – представители профессионального строительного сообщества обращают внимание на проблему увеличения количества судебных исков дольщиков, в том числе специализированных юридических компаний, формально представляющих интересы дольщиков, к застройщикам по вопросам соблюдения качества передаваемого объекта по договору долевого участия, в частности по поводу реальных и мнимых его недостатков.

Отмечается, что иногда такие действия потребителей направлены не на защиту нарушенных прав, устранение недостатков объекта строительства, а на личное обогащение в виде денежной компенсации или уменьшение цены договора.

При этом иные способы защиты прав участника долевого строительства, предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ, практически не используются.

С 2018 года против строителей было подано около 3,7 тыс. исков. Общий объем взысканных средств об истребовании неустоек составил более 6,5 млрд. рублей.

Суды, как правило, выносят положительные решения о взыскании неустойки с застройщика.

Конституционный Суд Российской Федерации указал, что в целях дополнительной правовой защиты потребителя как слабой стороны в правоотношении застройщик, нарушивший права участника долевого строительства как потребителя, обязан компенсировать причиненный моральный вред в соответствии со статьей 15 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года № 2300–1 «О защите прав потребителей» (далее – Закон «О защите прав потребителей»).

В случае несоблюдения в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя и принятия судебного решения не в пользу застройщика последний в соответствии с Законом «О защите прав потребителей» обязан выплатить штраф в размере 50% от суммы,

присужденной судом в пользу потребителя.

Совокупная сумма взысканных на основании решений судов неустоек и штрафов, зачастую в 1,5 раза превышает стоимость объекта долевого строительства.

Представители строительного сообщества отмечают, что взыскание значительных сумм негативно сказывается на финансовой устойчивости застройщиков, особенно в условиях перехода строительства жилья на проектное финансирование.

Вместе с тем необходимо отметить, что с 1 января 2017 года вступили в силу положения Федерального закона от 3 июля 2016 года № 304-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон „Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации“ и отдельные законодательные акты Российской Федерации», направленные на защиту прав и законных интересов добросовестных застройщиков и регулирующие вопросы гарантий качества, выявления недостатков, приемки готового объекта участниками долевого строительства, возможности урегулирования споров во внесудебном порядке.

В то же время, законодательством предусмотрено устранение недостатков объекта долевого строительства в течение гарантийного срока, который составляет не менее пяти лет с момента передачи жилья покупателю.

Однако полностью исключить проблемы, связанные с иногда имеющим место злоупотреблением потребителями своими правами, до сих пор не удалось. Назывались следующие причины этого:

- 1) отсутствие необходимости обязательного применения досудебного порядка разрешения споров по качеству объекта долевого строительства;

- 2) отсутствие четких перечней недостатков (дефектов), которые:

— приводят к ухудшению качества объекта недвижимости, делают его непригодным для использования и которые являются основанием для

безвозмездного их устранения в разумный срок (часть 2 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ);

— влекут за собой существенное нарушение требований к качеству объекта недвижимости, и которые являются основанием для отказа от исполнения договора и предъявления требований о возврате застройщиком денежных средств и уплаты процентов (часть 3 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ);

3) наличие устаревших применяемых нормативно-правовых актов в сфере технического регулирования;

4) недостаточные требования к экспертам, осуществляющим строительные экспертизы.

В настоящее время значительная часть строительно-технических экспертиз, в том числе судебных, осуществляется негосударственными экспертными организациями. При этом статус, обязанности и ответственность негосударственного эксперта недостаточно урегулированы действующим законодательством.

Для таких экспертов не установлены требования к уровню компетенции и подтверждению квалификации;

5) осуществление некачественного строительного контроля, предусмотренного положениями Градостроительного кодекса Российской Федерации, отсутствие персональной ответственности осуществляющих контроль специалистов и руководителей строительных организаций.

В настоящее время на рассмотрении в Государственной Думе Федерального Собрания Российской Федерации находится проект федерального закона № 983620–7 «О внесении изменений в Федеральный закон „Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации“ (в части урегулирования отношений участников долевого строительства и застройщиков), внесенный Государственным Собранием — Курултай Республики Башкортостан,

депутатом Государственной Думы М.Е. Бугерой.

Авторы данного законопроекта считают необходимым выработать такой метод восстановления прав граждан, который, с одной стороны, позволял бы защитить и восстановить их нарушенные права, с другой — не допускал возможности заведомо недобросовестного осуществления гражданских прав (злоупотребление правом).

Так, законопроектом предлагается:

- установить обязательный досудебный (претензионный) порядок урегулирования спора об устранении недостатков;
- определить обязанность участника долевого строительства обеспечить застройщику доступ к объекту долевого строительства для устранения недостатков;
- изменение порядка определения размера неустойки (пени), который может быть взыскан с застройщика за нарушение сроков устранения недостатков объекта долевого строительства и др.

Однако в представленной редакции ответственным Комитетом Государственной Думы по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям законопроект не поддерживается, его авторам рекомендовано изменить текст проекта с учетом позиции, изложенной в заключении ответственного Комитета (статья 112 Регламента Государственной Думы).

Необходимо отметить, что это не единственный проект федерального закона, направленный на урегулирование отношений участников долевого строительства и застройщиков при оценке качества построенных объектов.

На рассмотрении в Государственной Думе также находится законопроект № 612474–7 «О внесении изменений в статью 1 Закона Российской Федерации „О защите прав потребителей“, которым предусматривается исключение из области регулирования данного Закона отношений, возникающих в сфере долевого строительства.

По мнению авторов законопроекта, применение Закона «О защите прав потребителей» к договорам долевого участия в строительстве ставит

участников долевого строительства и застройщиков в неравное положение, баланс интересов сторон не соблюдается.

Однако важно учитывать, что принятие законопроекта может привести к существенным нарушениям прав граждан, снижению гарантий для участника долевого строительства с «перекосом» в пользу прав застройщика.

Таким образом, анализ ситуации показывает, что существующие разногласия между сторонами договора участия в долевом строительстве по вопросу устранения недостатков объекта строительства требуют выработки разумного механизма их решения, направленного на обеспечение баланса интересов таких участников отношений.

Вместе с тем, такой механизм должен быть направлен на обеспечение реального соблюдения и защиты прав потребителя как слабой стороны данных правоотношений.

Участники «круглого стола», поддерживая необходимость установления законодательного механизма, исключающего возможность применения как застройщиком, так и участником долевого строительства, недобросовестных практик, и способствующего соблюдению баланса интересов указанных сторон договора участия в долевом строительстве, рекомендуют:

Правительству Российской Федерации рассмотреть вопросы:

- о необходимости обязательного применения досудебного порядка урегулирования споров по качеству объекта долевого строительства;
- об усилении ответственности лиц, осуществляющих строительный контроль в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства;
- о внедрении механизма цифрового строительного надзора;
- об определении требований к экспертам и экспертным организациям, осуществляющим проведение строительно-технических экспертиз объектов недвижимости.

Министерству строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации:

- провести актуализацию Классификатора основных видов дефектов в строительстве и промышленности строительных материалов, утвержденного Главной инспекцией Госархстройнадзора Российской Федерации 17 ноября 1993 года;
- рассмотреть вопрос о разработке перечня дефектов объектов долевого строительства, согласно которому такой объект может быть признан непригодным для предусмотренного договором участия в долевом строительстве использования;
- рассмотреть вопрос о разработке единой методики проведения строительно-технических экспертиз объектов недвижимости;
- рассмотреть вопрос о создании единого реестра экспертов и экспертных организаций в области строительства с указанием их специализации;
- рассмотреть вопрос об определении периодичности повышения квалификации сотрудников строительных организаций.

Лекция 7. Проектное финансирование жилищного строительства: модель, сущность, отличительные особенности. Понятие и содержание эскроу-счетов. Преимущества и недостатки проектного финансирования

Проектное финансирование появилось ещё в XVIII веке при строительстве железных дорог, газоснабжения, развития телефонных линий, однако этот термин актуален и сегодня. Разберём, что понимается под проектным финансированием, где оно используется сегодня.

Что такое проектное финансирование?

Понятия «проектное финансирование» (ПФ) и «финансирование проектов» не одно и то же, так как способов финансирования множество, и ПФ — один из них.

Проектное финансирование простыми словами можно объяснить так: кредитные средства предоставляют для конкретного проекта после того, как оценят его будущие денежные потоки. Для реализации проекта принято создавать новую компанию, которая называется SPV (special purpose vehicle) или SPE (special purpose entity).

Проектное финансирование можно сравнить с конструктором: сумма кредита, сроки возврата и другие. Условия подбираются индивидуально для каждого проекта.



Рисунок 2.7.1 Упрощённая схема проектного финансирования

Метод проектного финансирования определяют следующими критериями:

- финансируется юридически и экономически самодостаточный проект через юридическое лицо, специализирующееся в направлении деятельности проекта
- финансирование осуществляется чаще всего для нового, а не для ранее созданного проекта, однако кредитные средства ПФ могут рефинансироваться
- высокое соотношение заёмных средств к собственному капиталу
- расчёт банков строится в большей степени на ожидаемом денежном потоке от проекта, а не на стоимости активов компании или её предыдущих финансовых результатах
- гарантиями для кредитной организации являются заключённые контракты проектной компании
- Критерии проектного финансирования

Структуры проектного финансирования могут отличаться в зависимости от специфики финансирования проекта, особенностей назначения проекта, а также от вида договора (контракта), являющегося основой для финансирования. Но существуют общие принципы, лежащие в основе метода проектного финансирования:

- Проектное финансирование используется для финансирования относительно «обособленного» проекта (с юридической и экономической стороны) через юридическое лицо, специализирующееся на реализации этого проекта (часто для получения и использования проектного финансирования создают отдельную, так называемую проектную компанию);
- Как правило, чаще, проектное финансирование применяется для нового проекта, чем для уже созданного бизнеса (обычно используют при реструктуризации задолженности);
- Источник возврата вложенных средств — прибыль от реализации инвестиционного проекта (обособленная от финансовых результатов деятельности инициаторов проекта).

- Доля привлеченного капитала в общем объеме финансирования проекта составляет 70-80% (большой «финансовый рычаг»);
- Для заемного капитала проектного финансирования инвесторы не предоставляют обеспечение или гарантии, либо обеспечение или гарантии не полностью покрывают финансовые риски по проекту;
- Заимодавцы, при выплате процентов и долгов, рассчитывают, в основном, на поступление денежных средств от реализации проекта (будущую прибыль), а не на стоимость активов и финансовые показатели компании;
- Основными гарантиями для заимодавцев являются контракты компании, лицензии и исключительные права использования и разработки ценных активов, или технологии и производство конкурентоспособной продукции;
- Проект имеет ограниченный срок жизни — срок действия контракта или лицензии на виды работ или разработку активов, срок ввода в эксплуатацию объектов или сооружений, начало серийного выпуска продукции.

Виды проектного финансирования

К видам проектного финансирования относятся:

- Финансирование с полным регрессом на заемщика: применяется, как правило, при финансировании некрупных, малорентабельных проектов. В этом случае заемщик принимает на себя все риски, связанные с реализацией проекта;
- Финансирование без регресса на заемщика: предусматривает, что все риски, связанные с проектом, берет на себя кредитор. Данные проекты наиболее прибыльные и привлекательные для инвестиций, дающие в результате реализации проекта конкурентоспособную продукцию;
- Финансирование с ограниченным регрессом на заемщика: наиболее распространенная форма финансирования. Все участники

распределяют генерируемые проектом риски, следовательно, каждый заинтересован в положительных результатах реализации проекта на всех стадиях его реализации.

Структура капитала проекта

Механизм проектного финансирования подразумевает совместное вложение денежных средств в проект, заёмными могут быть до 70-90%. В ряде случаев банк готов под залог имущества профинансировать проект под 100%. Как правило, кредитные средства выделяются проекту по частям под этапы реализации, указанные в бизнес-плане.

Источники средств проектного финансирования можно разделить на 2 группы:

собственный капитал

заёмный капитал

Предоставление ПФ, как правило, осуществляется одним банком. Для реализации особо крупных проектов в финансировании может участвовать несколько банков.

Банки выбирают проекты для финансирования, исходя из размеров будущего денежного потока проекта сроков возврата кредитных средств. А частные инвесторы, вкладывающие собственные средства в проект, оценивают успешность проекта на более долгую перспективу, в том числе после выплаты кредитных средств банку.

Суть проектного финансирования заключается в комплексном подходе к оценке рисков проекта и определения оптимальной суммы и сроков участия инвесторов и коммерческих банков.

Классификация проектного финансирования

Как правило, ПФ используется при реализации сложных и масштабных проектов, например, в строительстве, энергетике и других отраслях промышленности, а также для создания крупных объектов инфраструктуры. Принятие решения об инвестировании требует детального анализа проекта, а не только оценку финансового состояния организации. Специфика каждого проекта подразумевает выбор того или иного вида проектного финансирования:

1 Банковское ПФ

Один или несколько банков организуют инвестиции в проект, величина оцениваемого риска проекта влияет на выбор формы банковского проектного финансирования. Оно может быть:

с полным регрессом (возвратом кредитных средств) — то есть заёмщик принимает на себя все возможные риски по реализации проекта. Чаще всего применяется для инвестирования в небольшие проекты с низкой рентабельностью.

без регресса на заёмщика — то есть все риски проекта находятся на кредиторе. Как правило, такие проекты наиболее прибыльны, а потому и привлекательны для инвесторов.

с ограниченным регрессом на заёмщика — то есть риски проекта распределяются между всеми участниками проектного финансирования. Такая форма инвестиций встречается чаще других.

2 Корпоративное ПФ

Используется, когда проектная организация имеет достаточный объём собственных средств для инвестиций в проект.

3 ПФ с участием государства (государственное частное партнёрство)

Органы власти, как федеральные, так и муниципальные, финансируют социально значимые проекты.

4 Международное проектное финансирование

Часто применяется при реализации крупных инвестиционных проектов и предполагает привлечение партнёров и кредиторов из других стран. Проблема такого вида проектного финансирования заключается в учёте требований законодательства и особенностей рынков зарубежных партнёров.

Как устроено проектное финансирование строительства в Банке ДОМ.РФ

Проектное финансирование как источник финансирования капитального строительства используется в сложных и крупных проектах, когда банки не могут обеспечить защиту кредитных средств только залогом и проверкой кредитоспособности заёмщика, и должны вникать в детали финансируемого проекта.

Застройщики привлекают инвестиции для строительства недвижимости, а оплачивают кредит средствами со счетов эскроу, которые получают от покупателей после сдачи жилья в эксплуатацию.

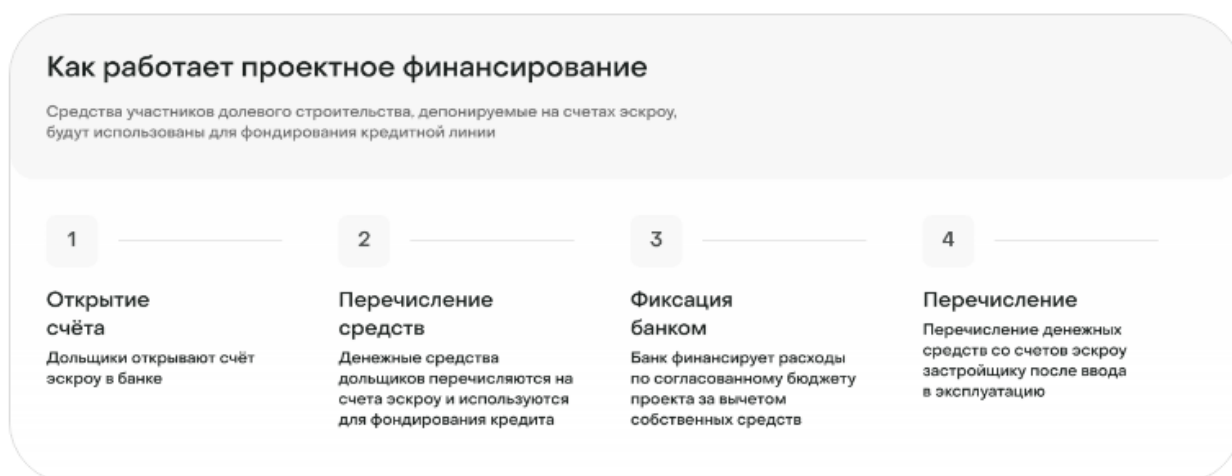


Рисунок 2.7.2 Работа проектного финансирования

Процесс получения проектного финансирования в Банке для компании состоит из нескольких этапов:

Этап 1. Подготовка заявки и её анализ Банком

На первом этапе девелопер обращается в Банк с заявкой на получение кредита. Для организации проектного финансирования заёмщик готовит пакет документов. Перечень документации может различаться в зависимости от особенностей проекта.

Банк проводит предварительный анализ полученного комплекта документов и готовит предложение застройщику. Оно включает:

- размер кредита
- ставку
- сроки займа
- обеспечение, требуемое к оформлению
- другие ключевые условия

Предложение является индивидуальным, условия зависят от концепции и экономики проекта, деловой репутации и опыта реализации аналогичных проектов.

Этап 2. Получение решения Коллегиального органа

Если застройщик согласовывает предварительное предложение, то банк запрашивает полный комплект документов и проводит детальную оценку проекта, нуждающегося в проектном финансировании, в том числе проводит расчёт показателей эффективности, анализ потенциальных рисков, значимость и вероятность их реализации.

По результатам детального анализа предложение банка уточняется дополнительными условиями. После этого комплект документов,

включающий предложение, направляется на Коллегиальный орган для принятия решения. Если Коллегиальным органом принято положительное решение, то сделка переходит на следующий этап.

Этап 3. Подписание кредитно-обеспечительной документации и реализация проекта

Если застройщик согласен с одобренными банком условиями, то осуществляется подготовка и заключение кредитно-обеспечительной документации. Подготовленный комплект документов направляется на подписание заёмщику. После заключения договора банк выдаёт кредитные средства застройщику в соответствии с условиями договора.

Преимущества и недостатки проектного финансирования

Привлечение дополнительных средств бесспорно помогает развитию проекта. Выделим основные преимущества использования проектного финансирования:

- привлечение средств, достаточных для развития проекта
- возможность реализации проекта, находящегося на начальной стадии
- снижение рисков за счёт их распределения между участниками
- отсутствие жёстких требований к финансовому состоянию собственника проекта

К недостаткам проектных инвестиций можно отнести:

- расходы на сделку для оформления пакета документов
- высокие проценты по кредиту, связанные с рисками проектного финансирования
- жёсткий контроль проекта со стороны инвесторов

- риск потери независимости организатора проекта из-за размывания доли собственников

Венчурное и проектное финансирование — в чём разница?

Главное отличие венчурного финансирования — высокая и очень высокая степень риска проекта и, как следствие, премия за него. Как правило, такие проекты связаны с разработкой принципиально новых, наукоёмких продуктов и технологий.

Проектное финансирование — сложный инструмент, его использование требует досконального знания проекта. Ознакомьтесь с вариантами реализации проектного финансирования, изучите потенциальные преимущества и недостатки для принятия взвешенного решения.

Почему ПФ развивается в России и в строительстве: причины, история и тренды

Создание в России механизма проектного финансирования стало ответом на вызовы, которые сложились на рынке долевого строительства.

Разберемся подробнее в том, что послужило драйвером развития ПФ в России.

Причиной изменений послужили регулярные жалобы обманутых граждан, так называемых обманутых дольщиков. Наиболее распространёнными случаями мошенничества были:

- заключение незаконных договоров, которые через суд после строительства объекта признавали недействительными;
- строительство на земле, не предназначенной для многоквартирных домов, которые после признаются самовольными постройками;
- продажа не принадлежащей застройщику недвижимости;
- заключение сделок с заложенным имуществом;
- банкротство застройщика.



Рисунок 2.7.3 Взаимодействие застройщика и клиента

В 2017 г. официальное количество обманутых дольщиков составило 38,1 тыс. человек, однако, согласно ряду исследований, реальное количество пострадавших было несколько выше обнародованной статистики.

По итогам I квартала 2018 г. в России насчитывалось 842 проблемных строительных объекта или 1261 дом.

В данных жилищных кооперативах было заключено 80,3 тыс. договоров долевого участия дольщиками, которые попали в реестр пострадавших. За 2018 г. было введено 67 так называемых долгостроев, только по 15 из них были приняты компенсационные меры. Всего в стране в 2018 г. насчитывалось свыше 1,1 млн договоров долевого строительства на общую сумму 3,4 трлн руб.

С 1 июля 2018 г. вступили в силу поправки в 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», согласно которым для всех застройщиков вводится обязательное банковское сопровождение сделок.

Во время переходного периода, с 1 июля 2018 г. по 30 июня 2019 г., использовался старый механизм привлечения средств граждан в

строительство новостроек (долевое строительство) параллельно с новым — с помощью эскроу-счетов.

С 1 июля 2019 г. застройщики стали привлекать деньги граждан только на специальные счёта в уполномоченных банках. Деньги дольщиков на эскроу-счетах страхуются в Агентстве по страхованию вкладов по аналогу с банковскими вкладами на сумму до 10 млн руб.

Отличия и выгоды ПФ от других способов финансирования в строительстве и России

В целом, переход строительной отрасли на проектное финансирование по мнению ЦБ РФ успешен. Доверие граждан к рынку первичного жилья после реформы и перехода расчётов на счёта эскроу выросло до 70% с 53%.

Рост количества счетов эскроу и остатков на них: на 1 сентября 2020 г. в 24 банках открыто 179,6 тыс. счетов эскроу, на которых депонировано более 0,6 трлн руб.

Ставки для застройщиков существенно ниже при наличии средств на счетах эскроу. Доля кредитов (по сумме лимита) с незначительными (до 50%) накоплениями на счетах эскроу от задолженности составляет почти половину всего портфеля кредитов.

Основные преимущества:

- Развитие рынка жилья в стране
- Защита прав дольщиков
- Увеличение качества строительства
- Снижение рисков реализации проектов

Основные участники процесса ПФ в строительстве

В проектном финансировании задействованы как минимум три участника.

Проектная компания: создается специально для проекта, отвечает за его реализацию и обычно не имеет ни финансовой истории, ни имущества для залога. Именно использование проектной компании является главной отличительной особенностью этого вида проектов. Ответственность и риски по инвестированному капиталу не возлагаются на проверенное и солидное предприятие, а, как и финансирование, сложным образом, распределяются между участниками процесса и регулируются набором контрактов и соглашений.

Инвестор: вкладывает средства в собственный капитал проектной компании. Учитывая тот факт, что инвестор, с одной стороны, редко ограничивается лишь денежными вкладами и получением прибыли, а с другой стороны, особенно когда инвесторов несколько, их вложения вообще могут заключаться не в финансовых вливаниях. Для обозначения этой категории участников принят несколько другой термин — спонсоры проекта. Спонсоры инициируют — проект, создают проектную компанию и в той или иной форме рассчитывают извлекать выгоду из ее успешной деятельности.

Кредитор. Помимо того, что проектная компания, получающая кредит, не имеет ни залогов, ни поручителей в традиционном понимании этих терминов, доля заемного капитала в проектном финансировании значительно выше, чем в обычных корпоративных кредитах и средняя сумма, предоставляемая кредитором, составляет 70-80% всех капитальных затрат проекта. Понятно, что это ставит кредитора в сложные условия и требует от него не только поиска альтернативных путей защиты своих капиталов, но и особенно тщательного анализа всех тонкостей финансируемого мероприятия.

Что такое счет эскроу?

Эскроу счет — это банковский счет, предназначенный для обеспечения безопасности в расчетах между застройщиком и покупателем. Правовой режим счета эскроу устанавливается банком эскроу-агентом в договоре счета

эскроу в соответствии с законодательством Российской Федерации и нормативными актами Центрального банка Российской Федерации.

Схема покупки квартиры с использованием счета эскроу отличается от существовавшей ранее схемы, когда после регистрации договора долевого участия в Росреестре дольщик вносил денежные средства на счет девелопера. Переход застройщиков на счета эскроу начался в середине 2019 года. В соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ с 01 июля 2019г. такие счета используются для покупки недвижимости в строящемся объекте. Важно отметить, что строительства, начатые ранее указанного срока, не замораживаются.

Как работает счет эскроу?

Денежные средства дольщиков (покупателей), размещенные на счетах эскроу будут доступны застройщику только после окончания строительства. Если застройщик планирует вести свои работы за счет заемных средств, он получает в банке кредит на отдельный банковский счет, а банк на основании договора помогает контролировать платежи подрядчикам. Для начала работы застройщику достаточно оформить заявку и заключить договор, также можно подключить услугу дистанционного банковского обслуживания для отслеживания статуса документов. Таким образом банковский контроль помогает избежать нецелевого расходования средств и исключить ненужных субподрядчиков или выявить посреднические цели. Кроме того, застройщик обязан указывать в отчетности детальную информацию по расходованию средств. Если застройщик использует заемные средства, то дольщики должны открывать счета эскроу в том банке, который предоставил кредит застройщику.

Другими словами, ни покупатель, ни застройщик не могут получить или использовать деньги со счета эскроу. Это позволяет обеспечить средствам

защиту и исключить риск потери капитала или неуплаты на 100%. Если по какой-либо причине застройщик не заканчивает строительство, дольщик может не только вернуть собственные средства, но и получить неустойку.

Порядок расчета по счетам эскроу

Как выглядит процесс работы со счетом эскроу? Условно его можно разбить на 3 этапа: открытие — пополнение — закрытие.

Открытие

- Покупатель оставляет заявку в банке на открытие счета эскроу;
- В банк предоставляются необходимые документы для заключения договора и открытия счета эскроу;
- После предоставления документов и данных, заключается трехсторонний договор и открывается счет.

Пополнение

Положить денежные средства на счет эскроу можно любым удобным способом: в отделении банка, через интернет-банк или в мобильном приложении. Покупатель квартиры может использовать как собственные финансы, так и воспользоваться ипотечным кредитом. В случае одобрения ипотеки банк самостоятельно направит денежные средства на открытый ранее счет эскроу. При этом для клиента открывается отдельный текущий счет для ежемесячной оплаты клиентом процентов за пользование заемными средствами. Для получения ипотеки и для открытия счета эскроу могут быть выбраны разные банки.

Сумма на счете эскроу автоматически замораживается банком и ее невозможно будет снять ради других целей.

Закрытие

Механизм перевода денежных средств со счетов эскроу застройщику довольно прост. После ввода здания в эксплуатацию, банк самостоятельно переводит денежные средства со счетов эскроу застройщику, после чего счета эскроу закрываются. У покупателя (дольщика) есть гарантия, что его деньги будут в безопасности, а застройщик уверен, что получит оплату.

Продажа через счета эскроу

С помощью счетов эскроу можно не только купить квартиру в новостройке, но и приобрести недвижимость на вторичном рынке. В этом случае правовой режим счета эскроу будет регулироваться ГК РФ, а не Федеральным законом № 214-ФЗ. Это альтернатива открытию обычной банковской ячейки или аккредитива, позволяющая обеспечить гарантию транзакции.

Оформление такого типа сделки аналогично ситуации с застройщиком. Использование счета эскроу подразумевает наличие прописанных условий для выполнения сделки между продавцом и покупателем недвижимости, которые они совместно предоставляют выбранному банку. Единственное отличие состоит в том, что продавец получает денежные средства при предоставлении банку документа, подтверждающего переход права собственности от продавца к покупателю (выписка из ЕГРН).

Можно ли забрать со счета эскроу деньги назад?

Вернуть денежные средства и расторгнуть договор счета эскроу можно в следующих случаях:

- Завершения срока действия договора счета эскроу;
- Расторжения договора участия в долевом строительстве по соглашению между дольщиком и застройщиком;

- Невозможности застройщика достроить объект или заморозка строительства;

- Расторжения договора участия в долевом строительстве дольщиком по своей инициативе.

В случае банкротства банка покупатель может получить выплату возмещения по счету эскроу в размере 100% от суммы, находящейся на счете эскроу, но не более 10 млн рублей, так как такие денежные средства страхуются АСВ — Агентством по страхованию вкладов. Средства покупателя, находящиеся на счете эскроу страхуются на весь срок: со дня их размещения на счете эскроу и до дня представления застройщиком банку разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

При банкротстве банка покупатель (дольщик) и застройщик обязаны заключить договор счета эскроу с другим банком. Выплата возмещения по счету эскроу осуществляется АСВ путем перечисления денежных средств на счет эскроу дольщика открытый в другом уполномоченном банке.

Могут ли приставы арестовать счета эскроу?

Нет. В соответствии с частью 4 статьи 860.8 ГК РФ установлен запрет на арест или списание денежных средств со счета эскроу. На период строительства деньги находятся уже не у покупателя, но еще не у строительной компании, поэтому и списать их нельзя. Взыскать средства могут только в том случае, если счет эскроу был закрыт, и покупатель вернул себе средства в связи с невыполнением сделки.

Аналогичная норма установлена ч. 1 ст. 73.3 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве», согласно ей на имущество, переданное на депонирование эскроу-агенту, и в том числе

на денежные средства, находящиеся на счете эскроу, не может быть обращено взыскание по долгам эскроу-агента, депонента или бенефициара.

В чем выгода?

Основное преимущество такого подхода в расчетах — безопасность и гарантия. В отличие от открытия банковской ячейки или аккредитива, счет эскроу обладает рядом значительных преимуществ:

- Нет необходимости использовать наличные средства для заключения и оплаты сделки;
- Исключение возможности обмана дольщика;
- Возможность оформления ипотеки;
- Застройщик гарантированно получит средства после завершения работ;
- Покупатель в праве вернуть себе деньги, если объект не был сдан;
- Бесплатное открытие и обслуживание счета;
- Денежные средства, находящиеся на счете эскроу, в сумме, не превышающей 10 млн рублей, страхуются государством;
- Средства на счете не могут быть взысканы, даже если у владельца есть неуплаченные штрафы, налоги или долги.

Какие есть минусы?

При всех преимуществах использования счетов эскроу необходимо учитывать и недостатки. Один из них уже упоминался — в случае банкротства банка покупателю будет возвращена только страховая сумма в размере не более 10 млн рублей, при наличии на счете большего количества денежных средств существует риск их потери.

Также следует отметить, что при покупке квартиры в ипотеку уплаченные до расторжения договора проценты банку не могут быть возвращены покупателю.

Использование счетов эскроу стало очень популярным среди участников рынка недвижимости. Сегодня такие счета - единственный способ минимизировать риск потерь в долевом строительстве и сберечь нервы покупателя. Подходите осознанно к выбору банка для открытия счета эскроу, внимательно изучите договор, чтобы быть уверенным в безопасности ваших средств.

Библиографический список

1. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 N 214-ФЗ [Электронный ресурс]: Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс».
2. Баронин С.А. [и др.] Управление строительством жилья эконом-класса на основе совокупной стоимости затрат в контрактах жизненного цикла: монография / под общ. ред. С.А. Баронина и В.С. Казейкина. Пенза: ПГУАС, 2014. 132 с.
3. ГОСТ Р ИСО 14004-98. [Электронный ресурс]: государственный стандарт Российской Федерации: прин. и введ. в действие Постановлением Госстандарта России от 21.10.1998 г. № 378; ввод. 01.04.1998. М.: ИПК Издательство стандартов, 1998. 27 с. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
4. Лapidус А.А., Ларионов А.Н., Абрамов И.Л., Забелина О.Б. Методы и формы организации строительного производства (учебно-методическое пособие). Электронная версия. № Госрегистрации 0322202355. Москва: Изд-во МИСИ-МГСУ, 2022. 54 с.
5. Ларионов А.Н., Нежникова Е.В. Особенности адаптации зарубежного опыта управления качеством объектов жилищного строительства к российским условиям // Экономика и предпринимательство. 2015. № 3–2 (56–2). С. 798–802.
6. Ларионов А.Н. Реализация мер по обеспечению соответствия энергоэффективности жилых домов нормативным показателям как фактор развития предпринимательства в жилищном строительстве Москвы // Вестник гражданских инженеров. 2016. № 6 (59). С. 297–301.
7. Межгосударственный стандарт ГОСТ 1.1-2002. Межгосударственная система стандартизации. Термины и определения: принят Евразийским советом по стандартизации, метрологии и сертификации (протокол N 21 от

30 мая 2002 г.): введен впервые : дата введения: 2003-07-01. URL: <https://docs.cntd.ru/document/1200030741>.

8. Межгосударственный стандарт ГОСТ ISO 9001-2011. Системы менеджмента качества. Требования : принят Межгосударственным советом по стандартизации, метрологии и сертификации (протокол от 22 декабря 2011 г. № 48-П): введен впервые : дата введения: 2013-01-01. URL: <https://docs.cntd.ru/document/1200093426>.

9. Олейник П.П. Научно-технический прогресс в строительном производстве: монография. Москва: АСВ, 2019. 442 с. ISBN 978-5-4323-0307-3.

10. Витте Л. Европейская социальная модель и социальная сплоченность: какую роль играет ЕС? // Человек и труд. 2006. № 1. С. 23-24

11 Олейник П.П. Организация строительного производства. Москва: АСВ, 2010. 72 с. ISBN: 978-5-93093-779-4.

12. Олейник П.П. Основы организации и управления в строительстве : учебник для студентов высших учебных заведений, обучающихся по направлению подготовки «Строительство» / П.П. Олейник. Издание 2-е, переработанное и дополненное. Москва: АСВ, 2016. 254 с. ISBN 978-5-4323-0009-6.

13. Олейник П.П., Бродский В.И. Оценка уровня мобильной строительной системы // Вестник МГСУ. 2011. № 1. С. 3–11.

14. Организация строительства: (СП 48.13330.2019): Актуализированная редакция СНиП 12-01-2004: Утвержден приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 24 декабря 2019 г. № 861/пр : введен впервые : дата введения: 2020-06-25. URL: <https://docs.cntd.ru/document/564542209>.

15. Постановление Правительства РФ от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию. [Электронный ресурс]: Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

16. Приказ Минтруда России от 26.06.2017 № 516н (ред. от 12.09.2017) «Об утверждении профессионального стандарта «Организатор строительного производства». [Электронный ресурс]: Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
17. Проект Стратегии развития строительной отрасли Российской Федерации до 2030 года. Минстрой России. URL: <https://minstroyrf.gov.ru/docs/18723/>.
18. Расчетные нормативы для составления проектов организации строительства. Москва: Стройиздат, 1973. 174 с.
19. Российская Федерация. Законы. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 1 июля 2021 года № 276-ФЗ : текст с изменениями на 1 марта 2022 года : [принят Государственной Думой 22 декабря 2004 года : одобрен Советом Федерации 24 декабря 2004 года]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/
20. Российская Федерация. Законы. Трудовой кодекс Российской Федерации от 30.12.2001, № 197-ФЗ: текст с изменениями на 25 февраля 2022 года : [принят Государственной Думой 21 декабря 2001 года : одобрен Советом Федерации 26 декабря 2001 года]. [Электронный ресурс]: Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
21. СТО НОСТРОЙ 2.35.122-20213. Система контроля качества «НОСТРОЙ». Требования и руководство по применению в строительных организациях: издание официальное: утвержден и введен в действие решением Совета национального объединения строителей, протокол от 15 ноября 2013 г. № 48. Москва: БСТ. 2014. 53 с. URL: <https://docs.cntd.ru/document/1200161674>.
22. Управление строительством. Часть первая. организационные модели управления и контрактные конструкции объекта капитального строительства. Учебник в 2-х частях и Практикум (часть 3), 4-е изд. перераб. и доп. / Под общ. науч ред. проф. П.Г. Грабового, проф. А.А. Лapidуса. М.: Изд-во АСВ, Изд-во «Просветитель», 2022. 484 с.

23. Управление строительством. Часть третья. Практикум. Модели и методы оценки проектов капитального строительства. Учебник в 2-х частях и Практикум (часть 3), 4-е изд. перераб. и доп. / Под общ. науч ред. проф. П.Г. Грабового, проф. А.А. Лapidуса. М.: Изд-во АСВ, Изд-во «Просветитель», 2022. 312 с.
24. Feireiss L., Klanten R. Build-On. Converted Architecture and Transformed Buildings. — Deutschland, Frankfurt-am-Main: Gestalten Verlag, 2011. 240 с.