

УДК 338.242

ОБ ЭСКРОУ-СЧЕТАХ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Вылегжанина Е.В.

к.э.н., доцент,

Кубанский государственный университет,

Краснодар, Россия

Пронина Т.С.

студент,

Кубанский государственный университет,

Краснодар, Россия

Аннотация

Авторами проанализированы кредитные отношения в строительных компаниях, а также новый закон об эскроу-счетах. Были выявлены основные проблемы долевого строительства. Определены главные направления и предложены меры по уменьшению случаев обмана покупателей.

Ключевые слова: кредитные отношения, финансовые институты, коммерческие организации, собственный капитал, заемные финансовые ресурсы, собственные оборотные средства, капиталовложение, платежеспособность, инвестиции, эскроу-счета, долевое участие.

ESCROW ACCOUNTS IN SHARED CONSTRUCTION***Vylegzhanina E. V.****PhD, Associate Professor,**Kuban State University,**Krasnodar, Russia****Pronina T. S.****student,**Kuban State University,**Krasnodar, Russia***Annotation**

The authors have analyzed credit relations in construction companies, as well as the new law on escrow-accounts. The main problems of shared construction are revealed. The main directions are defined and measures to reduce the cases of deceit of buyers are proposed.

Keywords: credit relations, financial institutions, commercial organizations, own capital, borrowed financial resources, own working capital, capital investment, solvency, escrow accounts, and equity participation.

В 2018 году началась самая значимая реформа строительной отрасли в России с 2004 года — летом 2019-го застройщикам предстоит перейти от долевого строительства к проектному финансированию с использованием счетов эскроу. Совершенствование механизмов финансирования жилищного строительства

должно обеспечить безопасность и надежность вложений средств граждан в строительство жилья, сделав невозможным появление новых обманутых дольщиков.

В экономической литературе под кредитными отношениями подразумеваются отношения между заёмщиками и кредиторами по поводу временного распределения, движения ссуженной стоимости. Изначально кредиты среди населения не были так популярны, как наблюдается это в настоящее время. В основном они носили случайный характер и были преимущественно востребованы среди ростовщиков. Однако развитие экономики и предпринимательства способствовали тому, что субъектами кредитных отношений стали не только физические, но и юридические лица, различные финансовые институты, предприятия, коммерческие банки, выступающие посредниками между кредиторами и заёмщиками, и государство.

Особым видом кредитных отношений является кредитование строительства. Всем известным фактом является то, что строительные компании зачастую привлекают часть ресурсов извне. Чаще всего они являются заемщиками банков или же ищут надёжных инвесторов.

Согласно недавним новостям, изменениям подверглись условия выдачи кредитов строительным организациям некоторыми. Если ранее банки обеспечивали ресурсами компанию на протяжении всего строительства и недвижимость могла продаваться еще на этапе застройки, то сейчас происходит немного иначе. Из-за частых случаев замораживания строек, не возврата кредитов банкам и денег покупателям, банки решили «перестраховаться». Сейчас они выдают кредиты строительной компании, обеспечивая монтажные, наладочные и другие виды работ, а сама организация в свою очередь обязуется вовремя закончить строительство и начать продажи только после полной сдачи недвижимости в эксплуатацию, пройдя при этом все проверки.

Для того, чтобы банк одобрил кредит, строительной компании необходимо предоставить следующие документы: заявку на выдачу кредита; движение денежных средств в течение планируемого срока действия кредитного проекта; обоснование потребности в кредите; срочное обязательство-поручение на погашение кредита в соответствии с установленными сроками ; копии контрактов или иных документов, подтверждающих цель кредита в соответствии с технико-экономическим обоснованием и возможности его погашения; отчет о прибылях и убытках (форма №2); балансы (форма №1): годовой и на последнюю отчетную дату; проект кредитного договора; заключение аудиторской проверки (если такая проводилась); договор залога или договор гарантии, или договор страхования ответственности заемщика на случай непогашения кредита; справка о полученных заемных средствах в других банках (указываются банк-кредитор), сумма взятого кредита, форма его обеспечения и срок погашения, а также справка об оборотах по счетам в других банках.

Кроме того, банк в праве потребовать с компании еще ряд документов, таких как бизнес план, размер уставного капитала и стоимость основного имущества. После детального рассмотрения заявки, оценки кредитоспособности застройщиков, подготовки к заключению кредитного договора, обе стороны приходят к соглашению и оформляют кредит со всеми условиями его погашения.

Решая вопрос о предоставлении кредита, банк ориентируется на максимальный размер риска, приходящийся на одного заемщика, а также учитывает, что крупный кредит (т. е. превышающий 20% капитала банка) выдается только с разрешения Правления либо на основании решения периодически созываемого кредитного комитета банка. Кредиты на льготных условиях могут предоставляться при компенсации банку затрат, связанных с применением пониженных процентов, за счет средств органов, принимающих такие решения, и в соответствии с указаниями ЦБ РФ.

Характерной особенностью строительного производства, и, в частности, дорожного строительства, является высокая капиталоемкость. Реализация строительного проекта в большинстве случаев требует значительных капиталовложений и не может быть осуществлена за счет только собственного капитала организации.

Кроме того, с 1 июля 2019 года застройщики перейдут на эскроу-счета. Новые правила начинают действовать в долевом строительстве. Перестает работать страхование договоров долевого участия (ДДУ). С момента публикации изменений в 214-ФЗ со всех новых ДДУ застройщики обязуются отчислять взносы в компенсационный фонд в размере 1,2 процента от суммы договора.

Данная система представляет собой следующую схему: средства, ранее получаемые застройщиками от граждан до завершения строительства и сдачи квартиры в непосредственную эксплуатацию, передаются на специальные счета в банках, где хранятся до момента окончания строительства. Застройщик (же) должен проводить строительство за счет собственных средств или привлечения банковских кредитов. Таким образом, Правительство пытается обезопасить российские семьи от потери денег и квартиры в случае банкротства застройщика. На рынке недвижимости останутся лишь наиболее надежные и рентабельные компании, способные осуществлять строительство без преждевременного привлечения средств покупателей. Следует также отметить, что данная концепция будет применена не только для новых проектов, но и для тех, что уже были запущены. Исключением станут лишь компании, которые уже реализуют строительные объекты на данный момент. Причем, в скором времени будут созданы специальные критерии, которые станут основой для определения компаний, способных избежать воздействия нового закона в текущем периоде.

Что касается изменения цен в данном рыночном сегменте, после введения закона в силу, министр строительства и ЖКХ Владимир Якушев отмечает, что

впоследствии ставка кредитования строительных компаний будет зависеть от успешности компании на рынке недвижимости. Застройщик будет кредитоваться по рыночной ставке, что, вероятно, вызовет заметный рост цен на недвижимость. Наиболее подробно система эскроу-счетов рассмотрена на рисунке № 1.



Рис. 1 – Эскроу-счета в долевом строительстве

Законом также предусматривается усиление роли Фонда защиты прав граждан, с помощью которого планируется образовывать компании, занимающиеся завершением строительства домов, проекты которых были оставлены и за которые не хотят приниматься прочие участники данного рыночного сегмента. Другими словами, возможно, что в скором времени недостроенные дома в крупнейших городах России станут пережитком прошлого. На этом совершенствование системы безопасности потребителя не ограничивается. Утверждается, что в скором времени плановые проверки будут полностью заменены на внеплановые, что поспособствует ужесточению контроля над недобросовестными компаниями-застройщиками.

Согласно обновленным данным, только в Ростове-на-Дону в 2018 году 1264 семьи остались без жилья, а это около 5000 человек. Ежегодно в суды по всей России поступает 30000 споров между дольщиками и застройщиками. Благодаря грамотным адвокатам, застройщики выплатили уже 2 млрд. рублей за 2018 год, но это достаточно малая часть, если судить, об общем количестве людей все еще не добившихся справедливости. Именно в этом проявляется необходимость проведения мероприятий, которые помогут убрать с рынка застройщиков, действующих по «серой» схеме и обезопасить от обманов граждан Российской Федерации. К таким мероприятиям можно отнести детальные проверки документации строительных компаний, периодические проверки во время строительства, расширение законодательной базы РФ, которая ограничит действия застройщиков и уменьшит количество обманутых покупателей.

Следует отметить, что управляющие органы уделяют данной проблеме достаточное внимание. Предприняты меры по стабилизации кризисной ситуации на рынке, что подтверждается статистическими данными. Согласно данным ГКС, ситуация в строительном сегменте в России в 21 веке можно проследить в таблице №1:

Таблица 1 – Динамика количества незавершённых проектов в строительном сегменте, согласно данным ГКС

	2000 год	2005 год	2010 год	2015 год	2016 год	2017 год
Число зданий, сооружений, находящихся в незавершенном строительстве	179667	128496	103107	97965	90342	86847
в том числе приостановленные или законсервированные	88379	45810	24796	13525	11800	11776

Представленная таблица отражает данные о числе сооружений, находящихся в «подвешенном» состоянии с 2000 года и свидетельствует о том, что их количество неуклонно сокращается. За 17 лет количество зданий, находящихся в незавершенном строительстве сократилось на 51,7%, а число приостановленных проектов так и вовсе уменьшилось на 86,7%. Однако, замороженные проекты по-прежнему существуют, что характеризует необходимость дальнейшего противодействия обстоятельствам, приведшим к данной проблеме. Именно поэтому, несмотря на ожидаемое повышение цен, изменение системы финансирования и экономической поддержки застройщиков полностью оправдано.

Таким образом, Правительство Российской Федерации проводит различные мероприятия, направленные на регулирование кредитных отношений между строительными компаниями и банками, предотвращает случаи замораживания строек, выкупает заброшенные здания и улучшает условия для покупателей.

Библиографический список:

1. Белоусов А. Л. Проблемы регулирования деятельности по взысканию просроченной задолженности // Банковское право. – 2014. – С. 39–44.
2. Вылегжанина Е.В. Управление налоговой нагрузкой на предприятиях строительной отрасли / Е.В. Вылегжанина, Е.И. Гуреева // Проблемы развития общества: экономические, правовые и социальные аспекты. – 2014. – № 18. – С. 69–75.
3. Нидзий Е.Н. Проблемы и перспективы развития строительной отрасли в условиях экономического кризиса // Вестник МГСУ – 2016. – № 5. – С. 119–129.
4. Шагизданов Ф. Н. Проблема доступности жилья для граждан России и пути ее решения // Проблемы современной экономики. – 2015 г. – № 25. – С. 57.

Оригинальность 85%