



С июля 2018 года застройщики могли использовать эскроу-счета для сделок долевого строительства по своему усмотрению. Но уже с 1 июля 2019 года все подобные сделки проходят только с помощью эскроу. Таким образом, с июля застройщики не могут напрямую привлекать денежные средства дольщиков, деньги россиян будут храниться на эскроу-счетах до момента ввода объекта в эксплуатацию. Само строительство предполагается вести за счет банковских кредитов – проектного финансирования. Для саморегуляторов тема эскроу является не менее важной. От того как будет реализована новая система зависит будущее всей отрасли, а значит и институт СРО в строительном комплексе.

Подробнее о новых правилах, их значении и последствиях, которые не могут не сказаться на всей системе строительного саморегулирования, рассказал вице-президент НОСТРОЙ, вице-президент СПб ТПП, член Совета НОПРИЗ, ответственный за организацию общественного контроля реализации национального проекта «Жилье и городская среда» Антон Мороз.

- Переход на новую модель финансирования - достаточно непростая история для строительной отрасли. Объём жилищного строительства сейчас определяет объём всей строительной индустрии, строительного производства и строительных услуг в нашей стране. При этом мы понимаем, что и промышленное, и технологическое строительство, особенно уникальных объектов - это отдельный сегмент строительного рынка, но для обычного человека, гражданина России именно строительство жилья является основным показателем развития строительства. Долгое время про строительную отрасль ходили и продолжают ходить мифы о её «непрозрачности», «серости», о большом количестве мошеннических компаний, холдингов и процедур на рынке строительных услуг, особенно, связанных с жильем. Государство, решая задачу создания детальной, чёткой и понятной системы финансирования в строительной отрасли, таким образом, решило задачу «прозрачности» денежных средств и ответственности строительных компаний. После полного перехода на строительство через эскроу-счета и проектное финансирование понятие «обманутый дольщик» исчезнет.

Да, существуют определённые вопросы - не рискованны ли операции через банки, не появятся ли у нас обманутые вкладчики. Но это точно будут не обманутые дольщики, это точно будет не уровень ответственности строителей. Сейчас мы уже имеем достаточно серьёзную аргументацию того, что строительный комплекс отнюдь не «серый», что это одна из крупнейших отраслей в субъектах РФ. По нашим оценкам, строительная отрасль - это третий-четвёртый налогоплательщик в каждом субъекте страны, а где-то и первый-второй, то есть крупнейший. Это очень серьёзные показатели прозрачности отрасли. Но в то же время проблема обманутых дольщиков очень сильно влияла на

реноме строителя.

Говоря о том, к чему приведёт строительство и проектирование при переходе на новую модель финансирования с точки зрения падения объема ввода домов в эксплуатацию, мы ожидаем, что в ближайшие год-два количество квадратных метров будет сдаваться в заметно меньшем объёме.

Да, возможно этот объём будет корректироваться за счёт дополнительных государственных инвестиций в строительную отрасль, за счёт дополнительного государственного заказа, мы на это очень рассчитываем.

Да, в настоящее время строительные компании обеспечили себя где-то на полтора года объёмом необходимых проектных документаций с исполненными программами по Постановлению Правительства РФ, дающему возможность застраивать жильё в достаточном количестве, но это количество все равно ограничено определённой сотней млн квадратных метров. После этого мы видим достаточно серьёзный спад в проектной документации, в подготовленной и обеспеченной инженерной инфраструктурой земли и т.д., которая позволила бы строителям продолжать сохранять или наращивать объём жилья.

Если мы правильно не распорядимся теми огромными денежными средствами, которые выделены в рамках нацпроекта «Жильё и городская среда» и не обеспечим строителей понятной, обеспеченной инфраструктурой землёй, востребованной в тех местах, где граждане будут это жильё покупать, и, в первую очередь, не поддержим именно потребителя строительной продукции, то бишь гражданина РФ через все возможные меры: субсидирование ипотечной ставки, уменьшение залоговых объемов, стимулирование покупки жилья для молодых семей и т. д., то мы можем получить достаточно серьёзное падение объема ввода жилья с 2019-2020 года.

Это повлияет на всю строительную отрасль в целом: заказчик не даст заказ генподрядчику, тот в свою очередь — субподрядчику, не будут задействованы проектировщики, изыскатели. Это может «убить» достаточно большое количество предприятий среднего и малого бизнеса на строительном и проектно-изыскательском рынке.

Кроме того, по нашим прогнозам, большое количество компаний, которые строили дома в субъектах России, сделать этого сейчас тоже не смогут. Эти опасения подтверждённые и очень серьёзные. Если в Москве и Московской области, Санкт-Петербурге и Ленинградской области, городах-миллионниках объём жилья может расти, то в субъектах, отдалённых от таких агломераций, открытие эскроу-счетов и переход на проектное финансирование для строительных компаний является огромной проблемой.

На проводимом нами Северо-Кавказском форуме по устойчивому развитию практически каждый субъект округа указывал на отсутствие открытых эскроу-счетов и на невозможность их открытия, на отсутствие возможностей перехода на модель

проектного финансирования. Такие проблемы существуют практически во всех федеральных округах. Их мы будем обсуждать в ближайшее время на Урале, в Северо-Западе. Помимо этого, нами был проведён ряд мероприятий, посвящённых этой проблематике в Карелии, в Татарстане, в Казани, в Мурманской области, в Архангельской области, во Владимирской области. В дотационных регионах (хотя Республика Татарстан является донорским и передовым субъектом) везде ощущается серьёзная обеспокоенность тем, что отсутствует нормальная система взаимоотношений с банками и нет доступа к проектному финансированию. Эта проблема нас сильно волнует с точки зрения развития строительства в субъектах РФ. К сожалению или к счастью, Российская Федерация - это большая страна со сложной системой взаимоотношений даже внутри одного строительного комплекса.

Следует отметить и возрастание стоимости строительства. Это связано с вполне объективными показателями необходимости введения денежных средств через эскроу-счета, через систему банковского проектного финансирования (она от 6% до 15%, а в субъектах иногда и до 20% увеличивает стоимость строительства), что приводит к тому, что жильё становится дороже, покупательская способность гражданина не справляется с этим удорожанием, спрос на жильё падает. Соответственно, если жильё не покупают, строителям не возвращаются вложенные деньги. Здесь тоже существует определённый блок проблем.

Если проблему обманутых дольщиков, открытия эскроу-счётов к 2020-2022 году решить, «тень» в этом направлении строительной отрасли исчезнет, она станет прозрачной для всех субъектов рынка - от гражданина до государства. Но вопросы финансирования строительства, стимулирования покупательской способности, сдачи необходимого объёма жилья, исполнения нацпроекта вызывают серьёзные опасения и требуют детальной проработки профессионального сообщества, системы саморегулирования и государства, чем мы собственно и занимаемся на совместных совещаниях с Правительством РФ, Минстроем России, представителями полпредства Президента РФ в округах, представителями органов региональной исполнительной и законодательной власти субъектов.

Отдельно хотелось бы сказать о системе саморегулирования, которая непосредственно связана с развитием строительной отрасли, строительного комплекса. Уменьшение количества компаний на рынке, сокращение их финансирования, уменьшение объёмов финансирования так же напрямую связано с её развитием. Система саморегулирования - это не только выдача допусков, но и разработка нормативных документов, документов технического регулирования, законодательных актов совместно с представителями органов государственной власти. Все это в настоящее время финансируется через систему членских взносов и практически теми же строительными компаниями, которые являются членами СРО. Естественно, падение объёма финансирования строительства и сокращение количества строительных, проектных, изыскательских компаний приведёт к уменьшению общего финансирования разработки нормативов в России. Это, в том числе не может не волновать систему саморегулирования, поскольку она сейчас является одним из основных экспертов, источников создания этих актов и нормативно-правовых документов, документов технического регулирования и так далее. Мы будем ощущать

определённую нехватку как финансовых предложений, так и аморфность строительных компаний в случае падения объемов денежных средств, а также исчезновения с рынка компаний, которые были бы готовы развивать инновационную, энергоэффективную и технологичную строительную отрасль и вместе с ней систему саморегулирования в целом.