

**Актуальные направления современной науки,
образования и технологий**

Петров Константин Сергеевич,

старший преподаватель кафедры городского строительства и хозяйства,

Кириленко Татьяна Дмитриевна,

студент кафедры городского строительства и хозяйства,

Еськов Владимир Сергеевич,

магистр кафедры городского строительства и хозяйства,

Лебедев Павел Павлович,

магистр кафедры городского строительства и хозяйства,

ДГТУ,

г. Ростов-на-Дону

**РЕЗУЛЬТАТЫ ОТМЕНЫ
ДОГОВОРА ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

Аннотация: в данной статье рассматриваются результаты отмены договора долевого участия в строительстве, влияние этого процесса на стоимость недвижимости, дается обширное описание особенностей эскроу-счетов. Помимо этого представлены различные классификации подземного строительства, описаны преимущества данного типа застройки по сравнению с наземным строительством.

Ключевые слова: договор долевого участия, эскроу-счета, застройщик, строительство, дольщик, себестоимость, девелопер, механизм финансирования, банковский счет.

В начале 21 века покупатели жилья по договорам долевого участия часто сталкивались с мошенничеством: они могли годами ждать сдачи домов в эксплуатацию, застройщик мог исчезнуть вместе с деньгами дольщиков, они продавали одну и ту же квартиру несколько раз.

Чтобы окончательно решить проблему обманутых дольщиков, с 1 июля 2019 года происходит отмена ДДУ. Россия приступает к более развитым способам жилищного строительства — его осуществление с привлечением банковских кредитов, использованию условных депозитных

Актуальные направления современной науки, образования и технологий

счетов (эскроу-счетов), на которых будут храниться деньги дольщиков до конца строительства дома.

Эскроу-счет — это банковский счет, предназначенный для хранения средств граждан на период возведения недвижимости. Деньги со счета переводятся застройщику только после выполнения им обязательств перед дольщиком. Открывается счет на срок до пяти лет. В то же время банк несет ответственность за сохранность средств и честность при выполнении всех обязательств. На сегодняшний день это самый безопасный вариант регистрации сделок с недвижимостью. В договоре при открытии такого счета обязательно прописываются полномочия финансового учреждения. Возможные варианты представлены на рисунке 1.

Особенности эскроу-счетов в строительстве:



Рис 1. Варианты полномочий финансового учреждения.

Актуальные направления современной науки, образования и технологий

1. Новый расчетный механизм устроен таким образом, что деньги за приобретенную недвижимость зачисляются на счет после регистрации договора об участии в долевом строительстве и замораживаются на нем до регистрации права собственности на первую квартиру в завершенном доме.

2. В случаях, когда расторжение сделки происходит по вине застройщика, деньги со счета возвращаются покупателю. Ранее участник долевого строительства терял свой первоначальный взнос и должен выплачивать еще кредит банку. Теперь, если возникнут проблемы с застройщиком, покупатель сможет вернуть первоначальный взнос, а банк - сумму кредита.

Если покупатель не воспользуется правом расторгнуть договор об участии в долевом строительстве, но решит дождаться решения о назначении другого застройщика для завершения строительства объекта, уплаченная сумма останется на счете условного депонирования до того, пока строительство будет завершено.

3. Ипотека с использованием счета дает возможность максимально защитить интересы всех сторон сделки. Покупатель может получить ипотечный кредит как и в том же банке, где застройщик получил финансирование проекта, так и в другом, который предложил более выгодные условия.

4. Покупатель может вернуть средства со счета в банке, если сроки сдачи задерживаются больше 6 месяцев;

5. После того как объект недвижимости будет введен в эксплуатацию, деньги с эскроу-счетов пойдут на погашение кредита, выданного застройщику, а остаток составит его прибыль.

6. Если лицензия банка, выступающего в качестве агента условного депонирования, аннулирована, застройщик и участник долевого строи-

Актуальные направления современной науки, образования и технологий

тельства должны заключить договор эскроу-счета с другим банком. В этой части государство также предусмотрело «подушку» безопасности для граждан, участвующих в долевом строительстве. Их средства на счетах застрахованы агентством по страхованию вкладов.

7. Использование счетов приводит к отсутствию взносов в компенсационный фонд для долевого строительства.

8. Привлечение банковского финансирования на эскроу-счета дает возможность максимально стабилизировать финансирование строительства и обеспечить процесс строительства без задержек. Отсутствие необходимости отложить ввод объектов в эксплуатацию на более поздний срок сможет улучшить экономику проекта.

9. Реализация квартир с применением счетов позволяет свести к минимуму строительные риски для покупателей. В новых условиях застройщики будут давать более низкую скидку на цены квартир в начале строительства относительно цен на сданную в эксплуатацию недвижимость. Эта возможность дает застройщикам компенсировать снижение рентабельности, возникающее из-за увеличения стоимости жилья.

Так что же произойдет со стоимостью жилья? На что повлияет отмена ДДУ? Далее мы постараемся подробно дать ответ на эти вопросы.

Как говорит многовековая практика, любые инновации в любой области всегда влекут за собой изменения.

Приобретение квартиры на ранних этапах строительства была заманчивой для многих тем, что цена была существенно меньше, чем на готовую недвижимость. С отказом от продаж на начальном этапе строительства стоит ожидать повышения стоимости квадратного метра жилья.

Из-за перехода на новую форму строительства, основанную на банковском кредитовании, становится трудно прогнозировать процентные ставки, вследствие чего повысятся риски, и потребуются долгосрочное

Актуальные направления современной науки, образования и технологий

планирование деятельности со стороны застройщиков. Для того чтобы сгладить ситуацию, цены придется повышать. Следуя статистическим данным, с начала года стоимость жилья изменилась на 5%. По мнению экспертов, в будущем цена будет увеличиваться пропорционально кредитной нагрузке на заказчиков до 7-10% годовых.

Самая длинная граница роста цен в долгосрочной перспективе составляет до 30%.

Основным показателем в ценообразовании становится величина спроса, который зависит от предложения и показателей с противоположными векторами.

Также способом сдерживания роста цен при использовании новой схемы – снижение ставки по кредитам для застройщиков и появление возможности повторно кредитоваться в другой банк в любое время.

В рамках программы финансирования проекта были предложены условия: чем больше денег идет на депозитный счет, тем ниже процентная ставка для застройщика. Поэтапное раскрытие счетов условного депонирования поможет снять стресс и сохранить расходы на строительство на приемлемом уровне. Это означает, что банк или представитель по надзору за строительством будут контролировать и подтверждать каждый этап готовности объекта, что даст застройщикам возможность снять заранее определенную часть денег со счета и постепенно погасить кредит, тем самым уменьшив долговое бремя.

Так как в этом случае кредит не будет расти, а интерес к нему не повлияет на стоимость строительства, застройщикам не придется повышать цены по мере увеличения задолженности по кредитам. Одна из таких схем представлена на рисунке 2.

Актуальные направления современной науки, образования и технологий



Рис.2. Допустимая схема поэтапного раскрытия

В конечном итоге можно сделать вывод о преимуществах и недостатках отмены договора долевого участия в строительстве, представим их в таблице 1.

Таблица 1.

Плюсы и минусы отмены ДДУ

Плюсы и минусы отмены ДДУ	
Плюсы	Минусы
Новый механизм финансирования через эскроу-счета исключит появление обманутых дольщиков.	Отмена ДДУ в 2019 году скажется на стоимости жилья.
Банк становится контролирующей стороной сделки и имеет право отказать в проведении операций, связанных с нецелевым расходованием средств.	Удорожание строительства жилья. После введения эскроу-счетов себестоимость строительства только из-за финансовой составляющей вырастет сразу на 7%.
Средства дольщиков будут защищены, а в случае неисполнения обязательств застройщиком, возвращены через агентство по страхованию вкладов.	
Помимо банков, строительство будет контролировать государство. Законодательно будут закреплены требования к застройщикам. Минстрой сможет назначать и снимать с должности руководителя контролирующего органа.	

Актуальные направления современной науки, образования и технологий

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Долевое строительство и его особенности в 2020 году: изменения, плюсы и минусы [Электронный ресурс.] – Режим доступа: <https://ipotekaved.ru/ddu/dolevoe-stroitelstvo.html>
2. Долевое участие в строительстве — изменения с 2019 года [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://kvartirniy-expert.ru/dolevoe-stroitelstvo/izmeneniya-s-2019-goda/>
3. Ильдар Хусаинов. Рынок недвижимости России вошел в необычное для себя состояние. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://realty.rbc.ru/news/5cd1069a9a7947b28feaebfd>
4. Эскроу-счет – что это простыми словами, что поменялось в ДДУ [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://avprb.ru/articles/poleznaya-informatsiya/eskrou-schet-cto-et.o-takoe-kak-i-kogda-im-polzuyutsya/>
5. Петров К.С., Воронцова О.В., Рубанова Е.А., Зленко Е.А. Проблемы повышения энергоэффективности строительной отрасли в Российской Федерации // Инженерный вестник Дона. – 2018. - №4. – Режим доступа: ivdon.ru/ru/magazine/archive/n4y2018/5485/
6. Бушухин И. Счетаэскроу: как будет работать новая система покупки жилья // Недвижимость-08.04.2019. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://realty.rbc.ru/news/5caae41f9a79479fb7af9d10>
7. Анализ влияния использования эскроу-счетов на себестоимость и рентабельность продаж в строительстве жилья. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.pwc.ru/ru/publications/analiz-vliyaniya-ispolzovaniya-eskrow-schetov.html>
8. Петров К.С., Морозов В.Е., Крапива А.В., Петров А.В., Можаров М.С. Особенности развития и строительства объектов социальной инфраструктуры // Инженерный вестник Дона. – 2020. – №1. – Режим доступа: <http://www.ivdon.ru/ru/magazine/archive/N1y2020/6247>
9. «Цены на новостройки после введения эскроу-счета: динамика, прогнозы и перспектива». [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://spbhomes.ru/science/ceny-na-novostrojki-posle-vvedeniya-eskrou-scheta-dinamika-prognozy-perspektiva/>
10. Эскроу-счет – что это простыми словами, что поменялось в ДДУ. [Электронный ресурс]. – Режим доступа:

**Актуальные направления современной науки,
образования и технологий**

<https://zen.yandex.ru/media/id/5b1541ee0422b4ec7b2bdd87/eskrouschet--chto-eto-prostymi-slovami-chto-pomenialos-v-ddu-5d6d138d2f4ad700aeee0d37>