

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

Комитета Государственного Совета Республики Татарстан по жилищной политике и инфраструктурному развитию

«Вопросы долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости с использованием счетов эскроу»

Заслушав и обсудив информацию заместителя министра строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан И.С. Гимаева, руководителя корпоративных продаж Банка Дом РФ «Казанский филиал» И.А. Яшину и генерального директора строительной компании ООО «Грань» Л.В. Анисимова, Комитет Государственного Совета Республики Татарстан по жилищной политике и инфраструктурному развитию считает необходимым отметить следующее.

Реформа, направленная на формирование механизма проектного финансирования, стартовала с 1 июля 2019 года.

Главная цель реформы — новый механизм финансирования строительства жилья. До запуска реформы денежные средства поступали непосредственно на расчетный счет девелопера и застройщики могли пользоваться финансовыми средствами дольщиков напрямую. Такая схема работы была пересмотрена с целью защиты прав дольщиков в связи с возможным банкротством застройщика.

В настоящее время девелоперы ведут строительство жилья на собственные и кредитные средства, денежные средства дольщиков хранятся в кредитных организациях на счетах эскроу до сдачи объекта в эксплуатацию.

Отмечается, что на сегодняшний день более 50% проектов в целом по стране, а в некоторых регионах и более 80% проектов, реализуется с использованием проектного финансирования и эскроу-счетов.

Успешному развитию механизма также способствовали введенные Правительством Российской Федерации меры по поддержке строительной отрасли, в том числе отдельные льготные программы по ипотеке, которые позволили эффективнее перейти на проектное финансирование. Так, принятая программа по льготной ипотеке позволила поддержать строительную отрасль в

период пандемии. В рамках указанной программы в России выдано 693 тыс. ипотечных кредитов на сумму 2,1 трлн. руб., в т.ч. в Татарстане – более 21 тыс. кредитов на 58,7 млрд. руб.

Кроме того, принятие закона о комплексном развитии территорий позволило более эффективно использовать потенциал внутригородских пространств и существующей инфраструктуры. Так, в Татарстане определен ряд первоочередных территорий под комплексную застройку, что позволит дополнительно ввести 2,5 млн. кв. м. нового жилья.

Принятые меры позволили уже по итогам прошлого года ввести рекордный объем жилья в стране – 92,6 млн. кв. м., в том числе в Республике Татарстан – 3 млн. кв. м.

В последние годы эскроу-счета получили широкое распространение на рынке недвижимости, так как этот механизм позволяет избежать рисков, связанных с участием в долевом строительстве.

С точки зрения обеспечения безопасности потребителей, использование проектного финансирования не только гарантирует гражданам, что в случае банкротства застройщика их дома будут достроены или им вернутся их деньги, но и исключает конкуренцию застройщиков на этапе котлована путем занижения стоимости квадратного метра, которая могла стать причиной нехватки денежных средств на этапе строительства и благоустройства.

По информации Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан, всего в Республике Татарстан осуществляют деятельность 83 застройщика, ведется строительство 168 многоквартирных домов жилой площадью 1 млн. 587 тыс. кв. м., из них по механизму привлечения средств граждан с использованием счетов эскроу работают 78 застройщиков по 156 объектам на 1 млн. 415 тыс. кв. м и по которым заключено 10 тысяч договоров участия в долевом строительстве. Порядка 11 % строительства реализуется по «старым правилам» (привлекают деньги дольщиков напрямую).

Компания «Грань» имеет 10-летний опыт строительства жилых объектов. За этот период времени было построено 197 тыс. кв.м. жилья с объемом кредитования 6,1 млрд. рублей, из них за период с 2019 по 2022 г. с использованием эскроу-счетов было построено 5 многоквартирных домов 46,8 тыс. кв.м. жилья с объемом кредитования 2,48 млрд. рублей.

Строительная компания «Грань» имеет значительный опыт в жилищном строительстве с учетом комплексной застройки территории. Основными направлениями деятельности организации являются инвестиционная деятель-

ность (девелопмент) с исполнением функций Застройщика, а также выполнение комплекса строительно-монтажных работ в качестве Заказчика, Генподрядчика и Подрядчика.

Основными сегментами деятельности являются промышленное строительство (строительство объектов промышленного назначения, строительство объектов инженерной инфраструктуры) и гражданское строительство (жилищное строительство, строительство объектов социального назначения, реконструкция и реставрация объектов культурного назначения).

В целом строительная отрасль с момента введения эскроу-счетов показывает положительную динамику, увеличились объемы строительства, сократился риск появления долгостроев.

Вместе с тем участниками заседания отмечается, что в связи с нестабильной геополитической обстановкой и введенными экономическими санкциями отдельных стран, Правительством Российской Федерации в целях поддержки строительной отрасли был разработан ряд антикризисных мер. Комплекс мер включает в себя поддержку жилищного строительства, сокращение инвестиционно-строительного цикла, вопросы ценообразования, поставки стройматериалов.

Участники рынка строительства отмечают, что помимо изменения финансовой политики Центробанка, на строительный сектор влияют изменения в стоимости стройматериалов, в т.ч. для внутренней и внешней отделки, проведения коммуникаций, а также оборудования и «умных» систем.

По информации Минстроя России, в 2022 году рост цен на строительные материалы продолжится и может составить порядка 23–26% за счет роста себестоимости:

цен на покупное сырье и технологические добавки	 18–22%
материалов и услуг для капремонта и обслуживания оборудования	 25–30%
цен на энергоносители, уголь	 более чем в 2 раза
повышение затрат на доставку продукции до потребителя (в связи с ростом стоимости ГСМ, техники и дефицитом транспорта на рынке транспортных услуг)	 15–20%
стоимости заемных средств за счет роста ключевой ставки	 до 80%
затрат на персонал	 на 10–50% (в зависимости от региона).

Учитывая вышеизложенное, необходимо и дальше разрабатывать комплекс инициатив, направленных на развитие отрасли, а также дальнейшую поддержку ипотечных программ, в том числе разработать меры по субсидированию процентных ставок по кредитам.

По итогам обсуждения вопроса, Комитет ПОСТАНОВЛЯЕТ:

I. Принять к сведению информацию заместителя министра строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан И.С. Гимаева, руководителя корпоративных продаж Банка Дом РФ «Казанский филиал» И.А. Яшину и генерального директора строительной компании ООО «Грань» Л.В. Анисимова.

II. РЕКОМЕНДОВАТЬ:

1. Кабинету Министров Республики Татарстан принять антикризисные меры в части:

поддержки сохранения программ льготного ипотечного кредитования (льготная, сельская, семейная ипотека);

кредитования застройщиков;

поддержки предприятий производства строительных материалов.

2. Министерству строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан предусмотреть возможность:

импортозамещения строительных материалов и оборудования, находящихся под санкциями (формирование исчерпывающего перечня таких материалов и оборудования);

введения временных послаблений застройщикам по исполнению своих обязательств по договорам проектного финансирования;

смягчения (снижения) критериев включения строительных организаций в перечень системообразующих организаций российской экономики;

поэтапного раскрытия эскроу-счетов для застройщиков.

Председатель Комитета

А.В. Тыгин