

Чеканова Ирина Юрьевна
Магистрант ФГОБУВО
«Финансовый университет при
Правительстве Российской Федерации»
(Финансовый университет)
Россия, город Москва
Chekanova-irina@list.ru

Научный консультант: Ряховская А.Н.
профессор Департамента
менеджмента, руководитель научной
школы «Антикризисное управление»
Финансового университета при
Правительстве Российской
Федерации, ректор Института
экономики и антикризисного
управления, председатель
подкомитета по антикризисному
управлению и проблемным долгам
Комитета по безопасности
предпринимательской деятельности
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации, член
Общественного совета Росимущества,
профессор, доктор экономических
наук

Превентивные методы защиты от негативных последствий банкротства застройщика

Аннотация: В настоящее время, в условиях кризиса экономики, быстрыми темпами растёт число обманутых дольщиков в части

строительства нового жилья. В связи с этим перед государством стоит задача создания эффективного механизма защиты этой категории населения. В данной статье предлагается использование такого инструмента, как эскроу - счета, который позволяет вкладчикам сохранить свои денежные средства. Также в работе приводятся количественные и качественные показатели, характеризующие застройщика и позволяющие покупателю оценить и проанализировать все аспекты строительной компании для выбора надёжного застройщика.

Ключевые слова: банкротство застройщиков, процедуры банкротства, рынок жилой недвижимости, долевое строительство, эскроу-счёт.

В настоящее время в Российской Федерации ведется активное жилищное строительство, в рамках, сформулированной в послании президента Федеральному собранию задачи строить по 120 млн. кв. м жилья ежегодно (то есть, 0,82 кв. м на 1 человека)[4]. Основным источником финансирования новостроек являются средства инвесторов, в том числе многочисленных дольщиков. Участник долевого строительства по сути предоставляет застройщику беспроцентный кредит своими средствами при отсутствии всякого обеспечения, что регулируется действующим федеральным законодательством[2]. Закон дает ряд формальных гарантий дольщику, но никак не защищает его от банкротства застройщика, а также не гарантирует ему получение обещанного нового жилья.

В настоящее время проблема банкротства застройщиков набирает все большие обороты. По данным Аналитического обзора «Застройщики-банкроты в Российской Федерации» на август 2018 года количество застройщиков-банкротов увеличилось до 342, а объем незавершенного ими строительства вырос до 9,2 млн.м² [12], что представлено на рисунке 1.

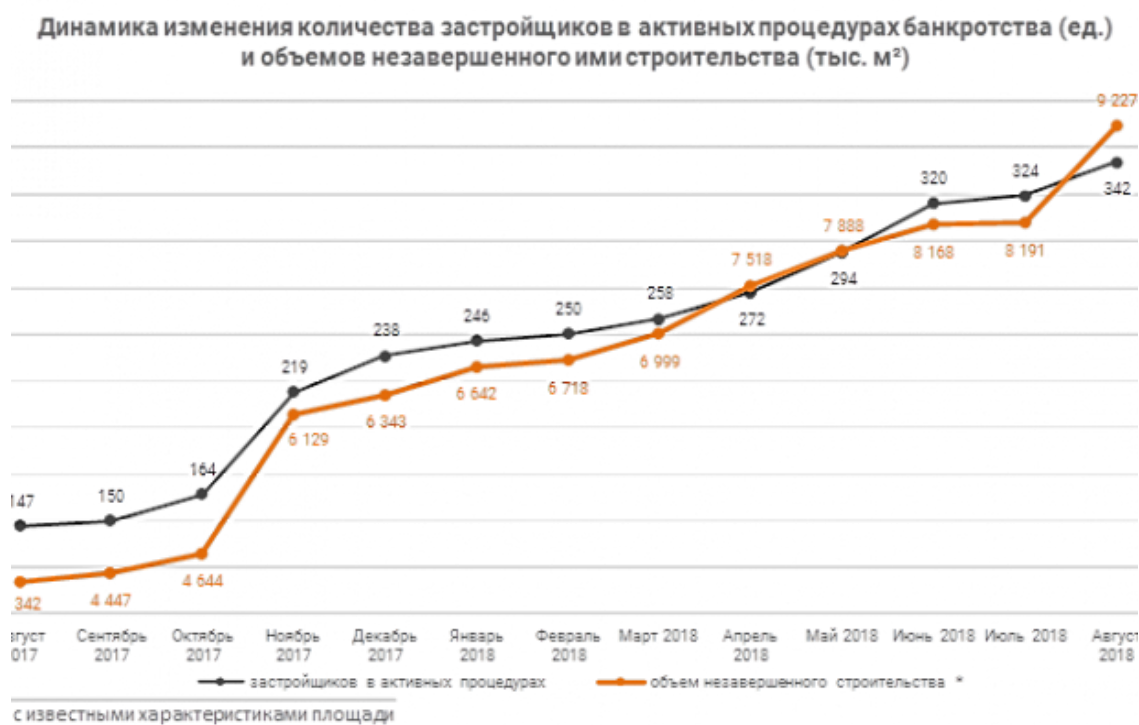


Рисунок 1. Динамика изменения количества застройщиков в активных процедурах банкротства (ед.) и объемов незавершенного ими строительства (тыс.м²)

Источник: Единый реестр застройщиков

При этом за непродолжительное время (с августа 2017г. по август 2018г.) количество застройщиков, находящихся в активных процедурах банкротства, увеличилось в 2,33 раза, а объем незавершенного ими строительства — в 2,12 раз. Общее количество застройщиков, имеющих записи в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве (ЕФРСБ), достигло 394, а объем незавершенного ими строительства — 10 173 014 м². На август 2018 года 106 застройщиков находятся в процедуре «Наблюдение», 39 — в процедуре «Внешнее управление», в отношении 194 ведется «Конкурсное производство», в отношении 51 компаний производство по делу прекращено. В среднем за последний год количество застройщиков, находящихся в активных процедурах банкротства, ежемесячно возрастает на 7,3%. При этом рекордными темпами растет число застройщиков, пребывающих в процедуре конкурсного производства: по 11,2% ежемесячно. В то же время количество застройщиков, которые находятся в процедуре «Наблюдение», увеличивается всего на 2,9% в месяц. В результате доля застройщиков, находящихся в

процедуре конкурсного производства, достигла почти половину от всех застройщиков с записями в ЕФРСБ.[12]

В этой связи, являясь дольщиком еще не возведенного жилья, покупатель желает как можно тщательнее оградить себя от риска «обманутого дольщика» и перед решением задачи улучшения жилищных условий старается как можно лучше проанализировать застройщика. При этом целесообразно учесть, что нет абсолютно надежных критериев выбора «правильного» Застройщика и, следовательно, нельзя с уверенностью утверждать, что тому или иному застройщику не грозит процедура банкротства. Также следует понимать, что всегда существует угроза воздействия различных непредвиденных факторов, которые в дальнейшем могут отрицательно сказаться как на экономике в целом, так и на деятельности отдельного субъекта рынка недвижимости. В качестве примера внешнего отрицательного фактора можно привести рост курса доллара, который, в свою очередь, приводит к удорожанию материалов необходимых для строительства, а, в конечном итоге, и к повышению стоимости жилья.

При выборе Застройщика при покупке квартиры в новостройке особое внимание уделяют, прежде всего, оценке его текущей деятельности и наличие финансово-административных возможностей. Текущая деятельность демонстрирует факты, составляющие его репутацию, а финансовые и административные возможности указывают на перспективы его развития. Поэтому для того, чтобы правильно выбрать Застройщика, потенциальному покупателю квартиры в новостройке лучше обратить внимание на качественные и количественные показатели, по которым можно с большой долей вероятности выявить и обосновать надежность и устойчивость компании в сфере долевого строительства (табл. 1). В совокупности они дают объективную картину деятельности компании, на основе которой уже можно принимать решение о выборе.

Качественные и количественные признаки, характеризующие застройщика

Количественные показатели	Качественные показатели
География работы компании (работать сразу в нескольких регионах может позволить себе только крупная компания с устойчивыми источниками финансирования);	Поддержка местной администрации (уменьшает вероятность возникновения административных проблем, связанных с земельными вопросами, подключением к энергосетям, получением согласований, разрешений, и т.п.);
Адекватная ценовая политика (т.е. соответствие цен Застройщика текущим рыночным ценам, с учетом степени готовности объекта);	Партнерство с крупными банками (как предоставляющих проектное финансирование строительства, так и предлагающие ипотечное кредитование дольщикам под проекты конкретного Застройщика);
Финансовое состояние компании застройщика(с результатами официальных финансовых отчетов);	Участие крупных инвесторов (в т.ч. фондов и госкорпораций) в акционерном капитале головной структуры Девелопера
Масштаб компании (т.е. общий объем ее текущих строительных проектов)	Ключевые подрядчики компании (авторитетные подрядчики прибавляют авторитета самому Застройщику);
Срок работы компании на рынке (точнее – срок ее активной деятельности в качестве Застройщика);	Наличие профессиональных наград и отраслевых рейтингов у компании-застройщика;
Количество успешно завершенных строительных проектов, с учетом их типа и масштаба (это один небольшой дом, или это целый жилой микрорайон);	Тип договора, по которому реализуются квартиры в строящемся доме (в соответствии с законом 214-ФЗ, или в обход этого закона);
	Наличие других крупных бизнесов у главного акционера компании-застройщика (это дает потенциальную возможность акционеру оказать финансовую поддержку своей компании за счет своих сторонних ресурсов, в случае необходимости);
	Непрерывный темп ведения строительства (без задержек и замораживания строительства объектов – говорит об отлаженности бизнес-процессов компании)
	Независимые оценки текущей деятельности компании-застройщика, опубликованные на крупных экономических, аналитических и отраслевых порталах (на портале РБК, например). Такие оценки дают представление о репутации компании в профессиональной бизнес-среде;
	Отзывы соинвесторов и дольщиков по проектам строительства (в т.ч. на тематических форумах)

Источник: составлено автором на основе информации сайта Правила купли-продажи квартир: онлайн-методичка [4]

Дата обращения 3.09.18.

Указанную информацию можно найти на сайте самого Застройщика, в его проектных декларациях, которые он публикует к каждому проекту, в интернете на аналитических порталах строительной отрасли. При этом целесообразным представляется истребование напрямую у Застройщика некоторых документов, которые он обязан предоставлять потенциальным дольщикам [2] в целях раскрытия информации о своей деятельности, наличие

которых позволит обоснованно выбрать компанию-застройщика и принимать решение о целесообразности инвестирования средств в конкретный проект с целью приобретения квартиры.

Также не стоит оставлять без внимания такой новый способ сохранения денежных средств как эскроу-счета, с 1 июля 2019 года требование работы только с их использованием вступает в силу, что регулируется Федеральным законом от 01.07.2018 N 175-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"(ч. 5 ст. 8) [3].

Счет эскроу — своеобразный инструмент, защищающий покупателя дорогостоящего товара от получения продавцом денег при невыполнении договорных обязательств, а продавца - от неуплаты денег покупателем.

В соответствии с действующим законодательством [1] сторонами такого договора являются:

1. покупатель, выступающий депонентом или владельцем счета;
2. продавец, выступающий бенефициаром;
3. посредник - гарант сделки — банк, выполняющий функцию агента.

Наглядно механизм использования эскроу-счета представлен на рисунке 2.



Рисунок 2 Механизм использования эскроу-счета

Источник: Сайт INVESTPROFIT

Дата обращения 3.09.18.

Статья 860.7 Гражданского кодекса регламентирует, что миссию эскроу-агента по упомянутому договору вправе брать на себя банк.[1] Этим обусловлено кардинальное отличие использования таких счетов в России от иностранных государств, где функции агентов эскроу, помимо банков, выполняют нотариусы, юридические компании, специализированные агентства и др.

Механизм договора эскроу включает в себя:

- счет эскроу открывает банк, оказывающий такую услугу с обязанностями агента, минимизируя риски обеих сторон соглашения — бенефициара или получателя денег (продавца) и депонента, т. е. плательщика (покупателя);
- депонент перечисляет на указанный счет денежную сумму, прописанную в трехстороннем договоре;
- перечисленную сумму банк эскроу-агент блокирует на неопределенный срок до абсолютного выполнения продавцом своих обязательств перед покупателем;
- снимать деньги с эскроу счета до выполнения этих обязательств не вправе ни получатель, ни плательщик. Также не допускается использование денег владельцем на другие цели, кроме расчета с продавцом;
- банк не вправе списывать комиссии и прочие платежи за обслуживание счета. Агент получает исключительно вознаграждение, предусмотренное трехсторонним соглашением, которое уплачивается иным способом. Вознаграждение может выплачиваться только депонентом либо депонентом и бенефициаром;
- не допускается и перечисление депонентом на эскроу средств в большем размере, чем прописано в договоре;
- если получатель денег не выполнит взятых обязательств до истечения срока действия договора, средства возвращаются владельцу счета.

Важная отличительная характеристика договора эскроу как специфического банковского продукта — гибкость. Сугубо индивидуально устанавливаются:

- сумма соглашения;
- размер вознаграждения агента (в среднем 0,2-0,7% от суммы), что регулируется ГК РФ Ст.926.2 .[1];
- порядок перечисления денег на счет депонентом — единовременным платежом или поэтапно;
- одно или более оснований / условий, при котором деньги перечисляются бенефициару;
- механизм проверки банком как агентом наступления согласованного условия / основания.

В настоящий момент такой договор могут заключить около двух десятков банков, список которых публикуется на сайте Центробанка[11].

Плюсы и минусы эскроу счета - понятие относительное. Здесь следует исходить из цели и главной функции данного инструмента, который преследует, прежде всего, сохранность средств дольщика.

Что касается плюсов данной новеллы, то следует отметить, что закон полностью освобождает гражданина, открывшего эскроу по ДДУ, от уплаты всевозможных комиссий и иного вознаграждения банку. То есть кредитная организация оказывает эту услугу дольщику совершенно бесплатно. Последний просто заполняет заявление, подписывает договор и перечисляет деньги.

Также положительным является то, что все счета эскроу застрахованы в АСВ на сумму в 10 миллионов рублей. Страхование счета в долевом строительстве является однозначно положительным фактором, которое гарантирует возврат средств физлицу при банкротстве банка.[9].

К возможным рискам и недостаткам рассмотренного ранее механизма относятся:

1.Банкротство банков, отзыв лицензии.

Если у банка отзовут лицензию, то все деньги со счета эскроу в банке без лицензии переведут на счет эскроу в другом банке. Компенсируют 100% стоимости квартиры, но не более 10 млн рублей.[8].Следовательно, при

стоимости квартиры свыше 10 млн.руб. есть риск потери части денежных средств.

2. Нарушение сроков

В соответствии со ст.18.2 п.3 Федерального закона №214 банкам предоставлено право отказывать застройщику в осуществлении операций по счетам, а работающий правовой механизм обжалования такого отказа до настоящего времени отсутствует [2]. Таким образом, прогнозируется, что данные обстоятельства будут существенно дезорганизовывать процесс финансирования строительства, что, в конечном счете, может привести к задержке ввода объектов в эксплуатацию.

3.«Серые» схемы.

Предполагается, что Застройщики будут либо повышать цену для конечного потребителя и привлекать денежные средства по 214-ФЗ, либо использовать теневые схемы (предварительный договор, ЖК) для понижения цены на объекты долевого строительства. «В итоге покупателю придется выбирать либо дорого, но с гарантиями по 214-ФЗ, либо дешево, но с очень большими рисками»[7].

4. Освобождение застройщика от прочих обязательств.

Еще один минус зачисления денег на эскроу при долевом строительстве заключается в том, что строительная компания освобождается от всех прочих обеспечений обязательств перед плательщиками за строящуюся недвижимость, так что при задержке с завершением строительных работ (на любой срок вплоть до неопределенного) получить обратно деньги удастся, но взыскать с застройщика неустойку - нет.[13]

В заключение следует отметить, что у рассмотренного механизма защиты есть как свои плюсы, так и свои минусы. В настоящее время имеется некоторая практика реализации данного механизма. Первую сделку в рамках новой системы финансирования строительства заключили Сбербанк и компания «Брусника», в рамках реализации которой Сбербанк открыл девелоперской компании кредитную линию на 1,2 млрд руб. для строительства новой очереди квартала «Новин» в Тюмени [10]. Указанная

норма выгодна и застройщику, и дольщику, т.к. гарантирует, что строители в любом случае получат свои деньги за объект, а потребитель - жилое помещение.

Также следует иметь в виду, что превентивные меры застройщику целесообразно предпринимать на стадии выбора надежного девелопера. В первую очередь необходимо:

- изучить его основные документы: разрешение на строительство с актуальными датами, план-график работ, проектную декларацию .

- выявить, какие банки выступают партнерами его проектов. Реализация указанных действий обусловлена тем, что надежные банки проводят тщательную проверку по выявлению уровня кредитоспособности застройщика.

- изучить информацию о девелопере за несколько лет из доступных источников, в том числе интернета, в Едином реестре застройщиков на порталах стройкомплекса региона, в том числе о количестве введенных жилых комплексов, об отсутствии (наличии) громких судебных разбирательств, о проектах компании, о просрочках по их сдаче.

Важными признаками потенциальной уязвимости застройщика являются отсутствие широкого портфеля проектов в разных регионах, отсутствие земельных участков, купленных впрок, а главное – наличие закредитованности застройщика. Все это в комплексе обеспечит защиту от негативных последствий банкротства застройщика.

Список использованных источников:

1. Гражданский Кодекс РФ офиц. текст ((ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2018))
2. Федеральный закон №214-ФЗ от 30.12.2004 (ред. от 29.07.2018 "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости"
3. Федеральный закон от 01.07.2018 N 175-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"

4. Послание Президента РФ В.В. Путина Федеральному Собранию РФ от 1 марта 2018 г.

5. Информационная Статья «UrbanGroup испортила статистику застройщиков-банкротов»

https://finance.rambler.ru/realty/40587632/?utm_content=rfinance&utm_medium=read_more&utm_source=copylink

6. Официальный сайт Cian.ru , статья Рейтинг крупнейших городов России по объему ввода жилья на 1 жителя <https://www.cian.ru/stati-rejting-krupnejshih-gorodov-rossii-po-obemu-vvoda-zhilja-na-1-zhitelja-278447/>)

7. Официальный сайт Cian.ru Статья Эскроу-счета вместо долевого строительства: новые риски <https://www.cian.ru/stati-eskrou-scheta-vmesto-dolevogo-stroitelstva-novye-riski-277067/>

8. Официальный сайт АО «Тинькофф Банк» <https://journal.tinkoff.ru/news/214-fz-01-07-18/>

9. Официальный сайт ГК «Индикаторы рынка недвижимости» <https://www.irn.ru/articles/40322.html>

10. Официальный сайт Единого реестра застройщиков [https://erzrf.ru/news/pervym-zastrojshchikom-kotoryy-nachal-rabotat-so-schetami-eskrou-stala-kompaniya-](https://erzrf.ru/news/pervym-zastrojshchikom-kotoryy-nachal-rabotat-so-schetami-eskrou-stala-kompaniya-brusnika?search=%20%D0%B1%D1%80%D1%83%D1%81%D0%BD%D0%B8%D0%BA%D0%B0)

[brusnika?search=%20%D0%B1%D1%80%D1%83%D1%81%D0%BD%D0%B8%D0%BA%D0%B0](https://erzrf.ru/news/pervym-zastrojshchikom-kotoryy-nachal-rabotat-so-schetami-eskrou-stala-kompaniya-brusnika?search=%20%D0%B1%D1%80%D1%83%D1%81%D0%BD%D0%B8%D0%BA%D0%B0)

11. Официальный сайт Центрального банка http://www.cbr.ru/press/PR/?file=11072017_163938ik2017-07-11T16_38_48.htm

12. Сайт KVARTIRA-BEZ-AGENTA.RU. Правила купли-продажи квартир: онлайн-методичка <https://kvartira-bez-agenta.ru/voprosy/faq-1/kak-proverit-kompaniyu-zastrojshhika-pri-pokupke-kvartiry-v-novostrojke/>

13. Финансовый блог <http://investprofit.info/escrow-account/> дата обращения 3.09.18.