



СЕРГЕЙ КОНЫКОВ/ТАСС

которого на средства Фонда защиты прав граждан — участников долевого строительства, федерального бюджета и бюджета Московской области курирует лично вице-премьер Виталий Мутко, подтвердил необходимость изменений.

С 1 июля 2018 года вступили в силу изменения в 214-ФЗ. Уже с середины 2019 года новые проекты будут строиться только за счет средств застройщиков или банковского кредитования, а жилье в новостройках — покупаться с использованием эскроу-счетов, где будут храниться деньги покупателей до завершения строительства. На переходный период работает Фонд защиты дольщиков, в который застройщики перечисляют взносы вместо отчислений в никому из дольщиков не пригодившиеся страховые компании.

«Система долевого строительства за прошедшие несколько лет накопила много проблем, включая обманутых дольщиков. Строительная отрасль готовится полностью перестроиться на рельсы проектного финансирования, когда в «цепочке расчета» за квадратные метры между девелопером и покупателем появится банковский посредник. Большинство застройщиков уже готовы к работе с эскроу-счетами, механизм изучен», — говорит директор по развитию ГК «Гранель» Андрей Цвет.

Как рассказал генеральный директор РАСК Николай Алексеенко, в случае форс-мажора решение о судьбе объекта будет приниматься банком, который осуществляет проектное финансирование. «Немаловажно, что на эскроу-счета в сумме до 10 млн руб. распространяется защита АСВ. Данный факт, несомненно, положительно скажется на доверии

## «В условиях стабильных цен на недвижимость ипотека становится еще более доступным инструментом для решения жилищного вопроса»

населения к самому механизму покупки жилья на стадии строительства, в том числе на первоначальных этапах», — говорит эксперт.

Новый механизм будет удобен и строителям. «Подобная система финансирования застройщиков является дополнительным инструментом поддержки и развития строительной отрасли», — отмечают в ВТБ. — «Проекты становятся привлекательнее для дольщиков, поскольку обеспечена высокая надежность инвестирования в строящееся жилье».

«В ситуации, когда застройщик использует проектное финансирование с эскроу, у него есть гарантированный лимит кредитования, что позволит минимизировать риски недофинансирования проекта и увеличения сроков строительства по этой причине», — отмечают в Сбербанке.

И хотя обязательными эскроу-счета станут только с 1 июля 2019 года, многие застройщики уже активно их используют. В Единой информационной системе жилищного строительства [nash.dom.rf](http://nash.dom.rf) на данный момент содержатся данные по примерно 100 проектам, где застройщики открыли

счета эскроу. Обслуживать такие счета на 1 ноября могут 60 банков. Свои продукты для застройщиков уже запустили дочерний банк ДОМ.РФ, Сбербанк, ВТБ. «Массовый переход на эскроу однозначно повысит прозрачность отрасли и сделает ее более устойчивой. Это начали понимать как застройщики, так и потребители. Что касается расхода мнения о серьезных издержках при переходе на новую систему, то тут многое зависит от того, как построить работу. Конечно, будут дополнительные затраты, однако есть возможности и экономии», — говорит финансовый директор компании «Талан» Евгений Романенко. Согласно опубликованному исследованию РwС, эффект влияния применения эскроу-счетов приведет к увеличению себестоимости всего на 3–3,8%, что соразмерно инфляционному приросту. А снижение рисков недостроя может привести к меньшей скидке на квартиры на стадии строительства, предлагаемой застройщиками покупателям, в результате чего рентабельность продаж застройщиков будет оставаться на прежнем уровне.

Для поддержки застройщиков предусмотрено внедрение гарантирования

по банковским кредитам, которое разработал ДОМ.РФ совместно с крупнейшими российскими банками. «В рабочую группу по запуску механизма гарантирования кредитов застройщикам входят банки, на долю которых приходится более 50% кредитования жилищного строительства», — отмечают в госкомпаниях. — «Мы видим заинтересованность банковской системы в целом увеличивать объем финансирования застройщиков». Механизм снизит нагрузку на капитал банков (ЦБ уже снизил по таким кредитам риск-вес для расчета норматива достаточности капитала со 100–150% до 20%) при кредитовании жилищного строительства и поможет им профинансировать планы по введению 120 млн кв. м жилья в год к 2024 году. Первые сделки планируется провести уже в первом полугодии 2019 года. Ранее Минстрой России отмечал, что ставка по кредитам для девелоперов при переходе рынка первичного жилья на проектное финансирование и расчеты с дольщиками через эскроу-счета составит 6–8%. По оценкам ДОМ.РФ, к 2024 году портфель банковского финансирования застройщиков вырастет до 6,4 трлн руб. Для сравнения: сегодня объем банковских средств в жилищном строительстве составляет около 600 млрд руб., а 3,7 трлн руб. — средства дольщиков. Эксперты РwС отмечают, что привлечение банковского финансирования при эскроу-счетах позволяет максимально стабилизировать финансирование строительства (что уже успешно применяется в Европе) и, соответственно, обеспечить процесс строительства без задержек и замедлений ●