

ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ РЫНКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Все 1 полугодие 2020г. строительная отрасль края адаптировалась к новым условиям, связанным с переходом на проектное финансирование и возможностью привлекать денежные средства участников долевого строительства только при условии депонирования их на счетах эскроу. Ситуация еще усложнилась экономическим кризисом, связанным с падением цен на нефтяном рынке и пандемией, вызванной коронавирусной инфекцией.

Справочно: с 01.07.2019г. строительство всех объектов, строящихся с привлечением денежных средств граждан, реализуется 3-мя способами, 2 первых способа основаны на заключении ДДУ:

- по старым правилам: заключение ДДУ и отчисления денежных средств в размере 1,2% от цены каждого договора в компенсационный фонд до его заключения, при условии получения заключения Службы о соответствии объекта критериям стройготовности и возможности привлечения денежных средств без использования счетов эскроу;

- новые правила: заключение ДДУ при условии размещения денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу, открытых в уполномоченном банке и осуществление строительства объектов за счет собственных средств или кредитных (проектное финансирование);

Третий способ: - жилищно-строительными кооперативами, которые осуществляют строительство на земельных участках, предоставленных им в безвозмездное срочное пользование из муниципальной собственности или государственной собственности, в том числе в соответствии с Федеральным [законом](#) от 24 июля 2008 года N 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства", или созданными в соответствии с Федеральным [законом](#) от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", в случае банкротства застройщика (В настоящее время на территории края действует 4 кооператива).

Указанные нововведения были обусловлены неспособностью существующих механизмов обеспечения обязательств застройщиков (залог, страхование) перед участниками долевого строительства.

По мнению законодателей переход на проектное финансирование деятельности застройщиков в рамках реализации поручений Президента РФ по минимизации рисков участия граждан в долевом строительстве и созданию нового законодательного механизма обеспечения исполнения обязательств застройщиков перед участниками долевого строительства, будет способствовать достижению целей, обозначенных Указом Президента РФ «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года», в том числе увеличению объемов жилищного строительства до уровня 120 млн. кв.м. в год и устойчивому сокращению непригодного для проживания жилья, что должно обеспечить возможность ежегодного улучшения жилищных условий не менее 5 млн. российских семей начиная с 2024г.

После вступления в силу изменений в законодательство на Российском рынке в целом и в Красноярском крае в частности отмечается отсутствие низких цен, которые застройщики раньше предлагали на этапе котлована. Ряд застройщиков изначально

запланировали продавать квартиры только в готовых домах, но таких немного.

В 1 квартале т.г. в новых домах, которые компании выводили на рынок, на начальном этапе практически не предлагали к продаже. Ситуацию в марте подогрели события, связанные с короновирусной инфекцией. Инвесторы кинулись вкладывать имеющиеся средства как всегда в недвижимость и тем самым, «подогрели» цены на рынке, среднерочная стоимость 1 кв.м. жилья в крае согласно данным Росстата выросла до 59,617 рублей, но это продолжалось недолго.

Экономические последствия от пандемии коронавируса, а также скачок курса рубля к доллару в марте и снижение цены на нефть внесли коррективы в прогнозы по развитию всех сегментов рынка. Конечно, Правительством принято ряд мер по господдержке девелоперов. Субсидирована ставка по ипотеке под 6,5, запущена программа приобретения стандартного жилья у застройщиков через электронные торги на площадке Сбербанка. При этом минимальная стоимость проекта строительства должна быть не менее 100 млн.рублей, срок сдачи объекта – не позднее 31.12.2021г., выкупу подлежат все нереализованные в объекте квартиры, при этом объем уже реализованных помещений должен быть не менее 30%. Выкупленные квартиры государство планирует использовать под госпрограммы.

Безусловно указанные меры поддержки сдерживают кризисную ситуацию на рынке, но с учетом всей экономической ситуации, эксперты отмечают уже наметившуюся тенденцию снижения сделок и заключения ипотечных кредитов. Многие граждане, которые бы хотели улучшить свои жилищные условия, в существующей ситуации опасаются сокращений и потери работы, меньше хотят брать на себя кредитные обязательства.

В настоящий момент «сжатие» спроса является ключевым барьером для восстановления и развития отрасли.

Загадывать на долгосрочную перспективу крайне сложно, но аналитики прогнозируют что в третьем и четвертом квартале на рынке новостроек ожидается низкая активность. Рынок начнет восстанавливаться только к концу года. Застройщики возможно будут рассматривать корректировку цен вниз за счет предоставления скидок и бонусов, и многие крупные девелоперы Красноярска уже предлагают различные бонусные программы, скидку по ипотеке (меньший %), продажу квартир по бонусным ценам, рассрочка, уплата цены за счет имеющегося жилья и др.

Служба также отмечает, что начиная с 2019г. застройщики стали выводить на рынок меньшее количество новых проектов строительства. Так в 2018г. Службой было выдано **82** заключения о соответствии застройщика и проектной декларации установленным требованиям, позволяющие застройщикам заключать ДДУ с участниками долевого строительства на строительство новых объектов, в 2019г. таких заключений было выдано - **60**, за 1 полугодие 2020г. – только **11**.

В первую очередь это связано с тем, что девелоперы не начинают строить новые жилые комплексы, потому что хотят посмотреть, как новый способ финансирования строительства с использованием счетов эскроу будет работать на практике.

К тому же сейчас в Красноярске заканчивается освоение площадок, полученных застройщиками в начале 2000-х. А новые большие участки расположены в удаленных районах. Освоение таких территорий связано с серьезными затратами на тех.присоединения и благоустройство.

В настоящее время на территории существующих городских поселений края продолжается как застройка новых жилых территорий качественно нового типа с комплексным благоустройством, благоприятной средой проживания, которые реализует такие компании девелоперов как Арбан, Новый город, так и освоение неиспользуемых площадок промышленного пояса. На бывшей территории Красноярского завода комбайнов в г. Красноярске ООО УСК "Сибиряк" возводит район "Новоостровский". Застройка бывшей промышленной зоны Красноярского завода комбайнов займет около 15 - 20 лет. Планируется, что в жилом районе "Новоостровский" будет построено около 1 млн кв. м жилья (где будет проживать около 30 тыс. человек), а также объекты социальной инфраструктуры, рассматривается возможность застройка территории Нефтебазы.

Начата реализация проектов застройщиками группы компаний СИА и Готика на земельных участках, приобретенных под РЗТ.

По состоянию на июнь 2020 на территории края находится 265 многоквартирных домов, находящихся в стадии строительства (*таблица в приложении*) Из них строительство 13 многоквартирных домов, в том числе 2 проблемных, завершено, объекты на стадии ввода в эксплуатацию. По старым правилам продолжается строительство 84 объектов, в том числе за счет уступок прав требований по ранее заключенным договорам участия в долевом строительстве.

Из 84 объектов только по 26 объектам застройщикам предоставлен целевой кредит (открыта кредитная линия), следовательно строительство 58 объектов строится исключительно за счет собственных средств и средств участников долевого строительства.

Из 100 многоквартирных домов, по которым заключение договоров участия в долевом строительстве возможно только при условии депонирования денежных средств участников долевого строительства на счета эскроу, по 57 объектам отсутствует проектное финансирование. В сравнении с 1 кварталом т.г. количество таких объектов, финансируемых исключительно за счет собственных средств сокращается, застройщики активней обращаются в банки за получением кредитных целевых средств. Полагаем в последующем эта динамика сохранится.

Вместе с тем, на сегодняшний день количество таких объектов, строящихся застройщиками за счет собственных средств, по которым отсутствует возможность привлекать средства участников долевого строительства по старым правилам, остается значительным. При этом по ряду объектов имеются повышенные риски неисполнения

обязательств, в связи с отсутствием достаточных источников финансирования.

Полагаем застройщиками до сих пор не получено проектное финансирование в связи с низкой марженальностью проекта или наличием большого размера просуженной задолженности, предъявляемой контрагентами.

Службой выделено 23 многоквартирных дома в г.Красноярске, г.Сосновоборске, а также малоэтажное строительство в Емельяновском районе, по которым в текущем году допущено нарушение сроков исполнения обязательств перед участниками долевого строительства и имеются повышенные риски включения в Единый реестр проблемных объектов (далее – ЕРПО), формирующийся в электронной форме в единой информационной системе жилищного строительства средствами, предусмотренными программно-аппаратным комплексом этой системы, на основании сведений, размещаемых субъектами информации.

На территории края расположено 70 многоквартирных домов, числящихся в ЕРПО, соответствующих основаниям, предусмотренным ч.1.1 ст.23.1 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

В июне т.г. в связи с завершением строительства и получением 03.06.2020 разрешения на ввод объекта в эксплуатацию из ЕРПО исключен 1 объект (блок-секция № 6 на 44 квартиры в ж/д № 15 в VIII мкр.г.Сосновоборска) застройщика ООО «СибБытСтрой».

Два многоквартирных дома будут исключены из ЕРПО в июле т.г.:

- 1 объект на 138 квартир, расположенный по ул.Юшкова,36Д в г.Красноярске, застройщика ЗАО «Сибнефто» на стадии ввода, заключение о соответствии построенного объекта проектной документации Службой выдано 26.06.2020. Передача объектов участникам долевого строительства застройщика-банкрота ЗАО «Сибнефто» будет осуществлена в рамках дела о банкротстве застройщика, в соответствии с положениями ст.201.11 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)";

- 17.06.2020 застройщиком ЖСК «Светлый» подано извещение об окончании строительства многоквартирного дома на 180 квартир в пер.Светлогорский,6 г.Красноярска, который также числится в ЕРПО, объект в установленном порядке может быть введен в эксплуатацию в июле т.г.

Показатель объема ввода нового жилья, установленный Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в 2019г. для края составлял **1 174 000 кв.м.**

	2019 г.	2020 г.	2021 г.	
Показатель объема ввода нового жилья, установленный Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (млн.кв.м.)	1,174	1,307	1,254	

Прогнозируемые показатели в 2019 г. были достигнуты, введено в эксплуатацию 1,192 млн.кв. Возможно существующая ситуация, с учетом указанных причин, может скорректировать показатели ввода 2020г.