



ПОЭТАПНОЕ РАСКРЫТИЕ СЧЕТОВ ЭСКРОУ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

НАПРАВЛЕНИЕ «ПРАВОВОЕ РАЗВИТИЕ»

СУЩЕСТВУЮЩЕЕ РЕГУЛИРОВАНИЯ СЧЕТОВ ЭСКРОУ В РОССИИ



Причина реформы ФЗ № 214*



- Многочисленное банкротство застройщиков (АО «Строительное управление № 155»; группа компаний Urban Group, ГК «Небоскреб ГБ», УК «Премьер Девелопмент», АО «АлеутСтрой», ООО «Солнечная Долина», ООО «Мособлжилстрой Девелопмент», ЗАО «ФСК Реутово», ООО «Сабидом Инвест» и др.).

СУ•155
ГРУППА КОМПАНИЙ

URBAN
GROUP

GB
НЕБОСКРЕБ•SKYSCRAPER

ПРЕМЬЕР
ДЕВЕЛОПМЕНТ

АлеутСтрой

Солнечная долина

ФСК РЕУТОВ

МОСОБЛЖИЛСТРОЙ
современные технологии строительства

САБИДОМ
Здесь ваш дом

Реформа ФЗ № 214



- Цели реформы: усиление контроля за целевым использованием застройщиками денежных средств дольщиков и повышение уровня защиты прав дольщиков.
- С 2018 года застройщики могут на альтернативной основе использовать две модели привлечения денежных средств дольщиков: 1) через счета эскроу; 2) без открытия счетов эскроу, если застройщик осуществляет взносы в Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства (далее – «Фонд»).
- Результаты реформы: повышение стоимости квадратного метра жилого помещения, снижение уровня доступности жилья, банкротство мелких и средних региональных застройщиков, отсутствие денежных средств на строительство социально-культурных объектов, высокий процент отказа в предоставлении проектного финансирования, высокая вероятность монополизации рынка в будущем

* Здесь и далее: Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

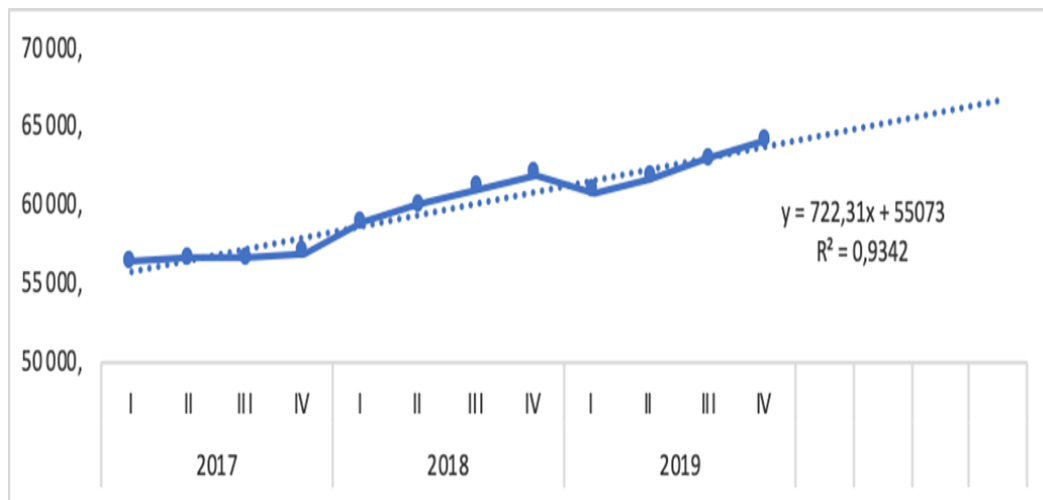
СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ЭФФЕКТ РЕФОРМЫ



Рост цен на
жилые
помещения

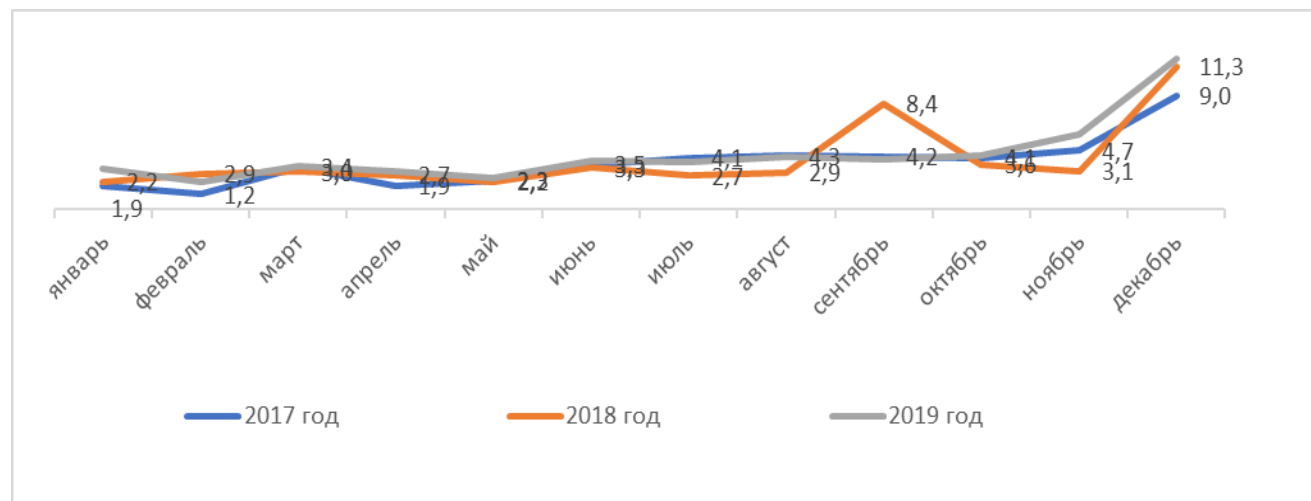


- Согласно данным Росстата в 4 квартале 2018 года цена на первичное жилье в России за 1 м² снизилась. Однако с началом реформы по введению счетов эскроу цена за квадратный метр снова стала повышаться (рис. 1). Согласно математической пролонгации (пунктирная линия на рис. 1) цена на жилые помещения и далее продолжит свой рост.
- Повышение цены на квадратный метр в 4 кв. 2019 г. происходило на фоне резкого скачка объемов ввода жилых объектов в эксплуатацию. Т.е. увеличение предложения на первичном рынке не только не снизило цену, но и происходило на фоне ее повышения. В связи с тем, что покупательская способность граждан ограничена, нельзя говорить о положительном эффекте от увеличения объемов жилья в РФ (снижение спроса в среднем на 14 %). Позитивный эффект минимизируется скачком цены за 1 кв.м. Многие застройщики уже заявили о повышении цен на 1 кв.м. жилья в среднем на 15 %.



Источник: Росстат

Рисунок 1. Динамика цен на первичное жилье в России, рублей за 1 м² (с математической пролонгацией)



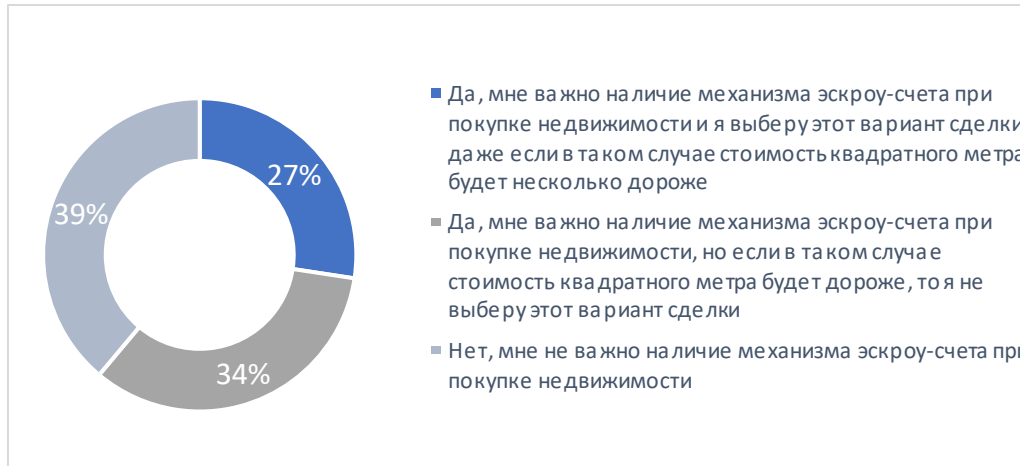
Источник: Росстат

Рисунок 2. Объем ввода жилья в Российской Федерации, млн м² (исключительно новые объекты)

Снижение спроса на жилье и отношение потенциальных покупателей к эскроу

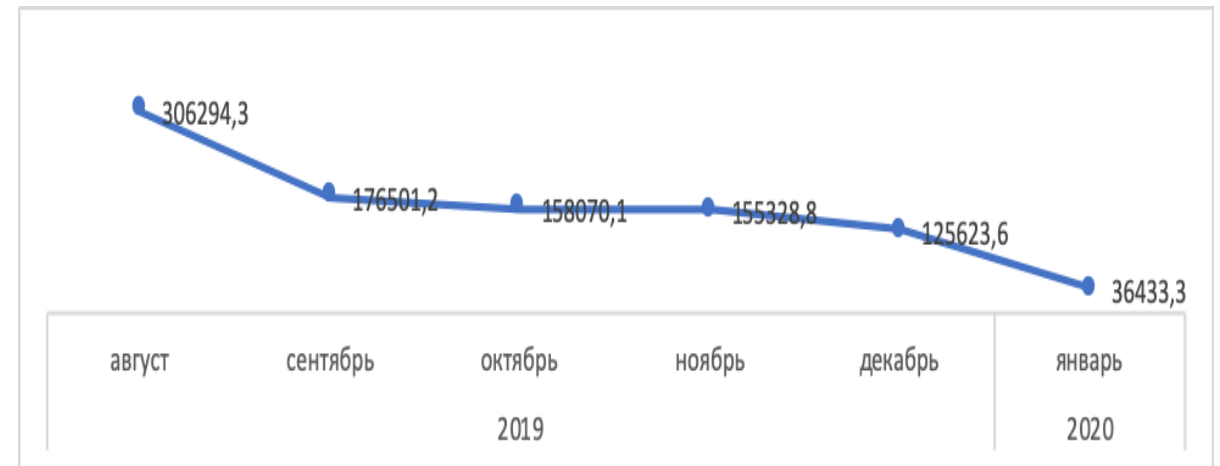


- Согласно проведенному статистическому опросу 39 % опрошенных потенциальных покупателей сказали, что наличие механизма эскроу не имеет для них значения, а 34 % сказали, что не готовы переплачивать в цене за механизм эскроу. Таким образом, большая половина респондентов не считает эскроу положительной мерой по защите своих прав.
- Экономические ожидания в условиях кризисных событий начала 2020 года формируют тенденцию снижения прибыли строительной отрасли на 16% (к концу 2020 года). На фоне введения счета эскроу практически в три раза снизился объем выдаваемых кредитов (рис. 2). При этом снижение кредитов произошло еще в январе 2020 г. до начала эпидемии коронавируса и экономического кризиса. Снижение кредитов на фоне ухудшения финансового благополучия населения свидетельствует о снижении спроса населения на жилье, а также о негативных последствиях для кредитно-финансовой системы РФ.



Источник: Мониторинг ЦСР

Рисунок 1. Отношение потенциальных покупателей жилья к механизму эскроу-счетов



Источник: Банк «ДОМ.РФ»

Рисунок 2. Динамика по сумме кредитных договоров с использованием счетов эскроу (млн. рублей)

ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ ЗАЩИТЫ ПРАВ ДОЛЬЩИКОВ



Австрия



- В Австрии отношения долевого участия в строительстве регулируются Законом о договоре с застройщиком (Bauträgervertragsgesetz; далее – «BTVG»). С целью защиты приобретателей будущей недвижимости от потери уже уплаченной застройщику суммы для приобретателя предусмотрен ряд альтернативных гарантий (§ 7 BTVG). Так, застройщик обязан предоставить одну из трех гарантий: обязательственное обеспечение; залоговое обеспечение или поэтапное раскрытие счета эскроу вместе с внесением в поземельную книгу записи, гарантирующей передачу титула на земельный участок (§§ 9 и 10 BTVG).
- В законе предусмотрены два альтернативных варианта распределения этапов строительства и соответствующей им суммы. Оба варианта связаны с выделением блоков строительных работ (каркас здания, крыша, фасад, остекление и т.д.). Действует принцип соответствия платежа осуществленному застройщиком исполнению.
- Установление этапа фактической готовности объекта по стандарту ÖNORM B 2120 эскроу-агентом с привлечением инженера или иного сертифицированного эксперта.

Германия

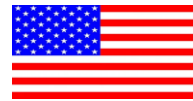


- В Германии деятельность застройщиков, в том числе исполнение договоров долевого участия, регулируется Положением о маклерах и застройщиках (Makler- und Bauträgerverordnung; далее – «MaBV»). Этапы раскрытия счета эскроу указаны в законе и привязаны к этапам фактической готовности объекта (абз. 2 § 3 MaBV). Действует принцип соотношения стоимости объекта и частичного платежа заказчика (абз. 1 § 632a Германского гражданского уложения (далее – «ГГУ»)).
- В Германии деятельность застройщиков, в том числе исполнение договоров долевого участия, регулируется Положением о маклерах и застройщиках (Makler- und Bauträgerverordnung; далее – «MaBV»). Этапы раскрытия счета эскроу указаны в законе и привязаны к этапам фактической готовности объекта (абз. 2 § 3 MaBV).
- Установление этапа фактической готовности объекта эскроу-агентом с привлечением инженера или иного сертифицированного эксперта.

ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ ЗАЩИТЫ ПРАВ ДОЛЬЩИКОВ



Страны общего права
(Соединенные Штаты Америки, Канада, Новая Зеландия, Австралия)



- Право стран общего права (Англия, Австралия, США, Канада, Новая Зеландия и др.) активно используют механизм поэтапного раскрытия счетов эскроу в сфере строительства многоквартирных домов. В настоящий момент не все страны восприняли институт посредничества в отношениях между сторонами строительного договора, но все названные страны провозгласили возможность использования прогрессивной формы оплаты строительных работ.
- Право стран общего права использует четыре варианта оплаты строительных работ: авансовая, поэтапная (прогрессивная), рассроченная, кредитная формы оплаты. Этапы раскрытия счета эскроу привязаны к этапам готовности объекта. При поэтапном раскрытии счета эскроу дольщики не обязаны моментально перечислять всю сумму сразу. Дольщикам предоставлено право на гарантийное удержание части оплаты.
- Требование о привлечении посредника (эскроу-агента, уполномоченного банка, управляющего проектом, трасти и др.) закреплено императивно не во всех правопорядках, диспозитивно по усмотрению сторон данная возможность допускается подавляющим стран общего права.

Великобритания



- Все договоры строительного подряда должны предусматривать условие о рассрочке платежа или поэтапной оплаты строительных работ (ст. 109 Housing Grants, Construction and Regeneration Act 1996). Стороны могут сослаться на одну из многочисленных стандартных форм договора с поэтапным раскрытием трастового счета (счета эскроу).
- Если стороны не предусмотрели размер поэтапного платежа, то он подлежит вычислению по формуле, которая предусмотрена ст. 2 План схемы строительного договора (Schedule of the Scheme for Construction Contracts). Размер поэтапного платежа = стоимость работы, выполненной за период + стоимость материалов, произведенных на месте или доставленных на место за период + другие платежи, подлежащие уплате по договору за соответствующий период – совокупность любых платежей, которые были уплачены за период. Размер поэтапного платежа не может превышать разницу между ценой договора и совокупностью просроченных платежей, этапов и периодов.
- Готовность этапа подтверждают трасти (эскроу-агент) и привлеченный инженер.

ВОЗМОЖНЫЕ МОДЕЛИ РАСКРЫТИЯ СЧЕТА ЭСКРОУ В РОССИИ



Критерий сравнения	Поэтапное раскрытие	Риск-ориентированное полное раскрытие счета эскроу	Риск-ориентированное пропорциональное раскрытие счета эскроу
Критерии проверки	Фактическая готовность объекта долевого участия	Проверка финансового положения застройщика, финансовой структуры его обязательства по кредитному договору, рисков строительства, качеств инвестора, обеспечения + минимальная фактическая готовность объекта участия в долевом строительстве + не более фактически понесенных расходов	Проверка финансового положения застройщика, финансовой структуры его обязательства по кредитному договору, рисков строительства, качеств инвестора, обеспечения + минимальная фактическая готовность объекта участия в долевом строительстве + не более фактически понесенных расходов
Финансовое положение застройщика	Не учитывается	Учитывается	Учитывается
Количество этапов	В законе закрепляются основные этапы строительства многоквартирного дома.	Один этап	Количество этапов не ограничено. Порядок раскрытия счета эскроу заявительный. В законе определен минимальный порог фактической готовности.
Целевые ограничения распоряжения полученными денежными средствами	Да	Да	Нет
Размер раскрытия	Поэтапное раскрытие счета эскроу согласно закрепленным в законе пропорциям, связанным с указанными в законе этапами строительства.	Счет эскроу раскрывается в полном размере при отсутствии риска незавершения строительства и достижения минимального предела фактической готовности объекта участия в долевом строительстве	Пропорционально фактической готовности объекта участия в долевом строительстве
Надзор государственного органа за раскрытием эскроу	Да. Осуществляются взносы в Фонд	Да. Осуществляются взносы в Фонд	Уведомительный порядок (направляется заключение уполномоченного банка об итогах проверки). Целесообразно обязать сделать взносы в Фонд.
Защита прав участников долевого строительства	Наименьшая степень защиты	Средняя степень защиты	Высокая степень защиты

НЕДОСТАТКИ ПРЕДЛОЖЕННЫХ МОДЕЛЕЙ РАСКРЫТИЯ СЧЕТА ЭСКРОУ



Поэтапное раскрытие	Риск-ориентированное полное раскрытие счета эскроу	Риск-ориентированное пропорциональное раскрытие счета эскроу
<ol style="list-style-type: none"> 1. Не учитывает финансовые показатели застройщика. При раскрытии счета эскроу на ранних этапах существует риск того, что строительство объекта не будет завершено. 2. При проведении проверки фактической готовности объекта строительства кадастровым инженером без возложения аналогичной обязанности на эскроу-агента или государственный орган возможен сговор застройщика и кадастрового инженера. В итоге формальное подтверждение готовности этапа строительства не минимизирует риск нецелевого использования денежных средств дольщиков. 3. Проведение проверки этапов строительства затян timer строительство объекта, т.к. проверка готовности одного этапа будет занимать, как минимум, две недели. Застройщик не во всех случаях сможет продолжить строительство объекта параллельно с проведением проверки, т.к. последующие работы смогут сделать невозможным проведение проверки (результаты скрытых работ будут закрыты последующими работами). 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Признаки неплатежеспособности могут возникнуть после раскрытия счета эскроу. В этом случае дольщики получат компенсацию от Фонда. Но не получат жилые помещения. Это также увеличит нагрузку на Фонд. 2. Застройщик ограничен в целях использования получаемых денежных средств, поэтому не сможет использовать их на строительство социально-культурных объектов по договорам с органами местного самоуправления. 3. Учитывая, что уполномоченный банк как эскроу-агент будет нести риск ответственности за незавершение строительства, случаи раскрытия счета эскроу будут крайне редкими, поэтому общий социально-экономический эффект от введения счетов эскроу останется прежним. 4. Модель раскрытия счета эскроу по факту будет доступна только самым финансово стабильным застройщикам, поэтому общий социально-экономический эффект от введения счетов эскроу может остаться прежним. Относительно ограниченный охват отрасли: часть застройщиков и проектов будет вынуждена прибегать к более дорогому проектному финансированию. 5. Возложение ответственности на банк увеличит его долговую нагрузку и негативно отразится на кредитно-финансовой системе. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Пропорциональное раскрытие счета эскроу вынуждает застройщика искать другие источники финансирования, что влияет на стоимость строительства объекта. 2. Возложение ответственности на банк увеличит его долговую нагрузку и негативно отразится на кредитно-финансовой системе. 3. Модель раскрытия счета эскроу в силу указания закона будет доступна только самым финансово стабильным застройщикам, поэтому общий социально-экономический эффект от введения счетов эскроу может остаться прежним. Относительно ограниченный охват отрасли: часть застройщиков и проектов будет вынуждена прибегать к более дорогому проектному финансированию. 4. Ковананты при ухудшении финансового положения застройщика-заемщика или перспектив проекта строительства не всегда будут обуславливать приостановление кредитных траншей, а значит, это не найдет отражения в приостановлении раскрытия счетов эскроу.

ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО РЕФОРМИРОВАНИЮ



Предусмотреть возможность досрочного перечисления денежных средств со счета эскроу

Порядок раскрытия счета эскроу должен быть заявительным. Раскрытие счета эскроу необходимо предусмотреть пропорциональным проценту фактической готовности объекта долевого участия в строительстве. Размер досрочного раскрытия счета эскроу нужно ограничить фактически суммой фактически понесенных застройщиком расходов, которые застройщик обязан подтвердить при подаче заявления в уполномоченный банк.

Предусмотреть условия и основания раскрытия счета эскроу

Условия и основания досрочного раскрытия счета эскроу должны быть определены в договоре об открытии счета эскроу. Статья 15.5-1 ФЗ № 214 должна предусматривать только ограничения условий и оснований досрочного раскрытия счета эскроу.

Предусмотреть обязанность уполномоченного банка провести проверку рисков

Необходимо обязать уполномоченный банк проверки проверку финансового положения застройщика, финансовой структуры его обязательства по кредитному договору, рисков строительства, качества инвестора, обеспечения. Критерии проверки аналогичны критериям проверки АО «ДОМ.РФ» при предоставлении поручительства. Необходимо предусмотреть обязанность уполномоченного банка направлять заключение по итогам проверки в уполномоченный орган

Предусмотреть ограничение условий, при котором возможно досрочное раскрытие счета эскроу, процентной фактической готовностью объекта участия в долевого строительстве

В качестве общего правила необходимо предусмотреть, что досрочное раскрытие счета эскроу допустимо исключительно при готовности объекта долевого участия не менее чем на 50 %. Для определенных категорий застройщиков, финансовые показатели которых не вызывают сомнения и которые уже проходили проверку в рамках федеральных и региональных программ (например, при заключении договоров комплексного устойчивого развития территории) порог фактической готовности может быть снижен до 40 % и до 30 %.

Предусмотреть как условие раскрытия счета эскроу исполнение застройщиком обязанности по внесению взносов в Фонд

В целях защиты прав участников долевого строительства в случае наступления несостоятельности (банкротства) застройщика целесообразно предусмотреть обязанность застройщика по внесению взносов в размере 1, 2 % от цены договора долевого участия.



СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!