

Студенческий научный электронный журнал

StudArctic Forum

№ 4 (20), 2020

Главный редактор
И. М. Суворова

Заместитель главного редактора
М.И. Зайцева

Редакционный совет

В.А. Шлямин
В.С. Сюнёв
Г.Н. Колесников
С.В. Волкова

Редакционная коллегия

А.Ю. Борисов
П.С. Воронина
(ответственный секретарь)
Р.В. Воронов
Т.А. Гаврилов
Е.О. Графова
Л.А. Девятникова
А.А. Ившин
А.Ф. Кривоноженко
А.А. Кузьменков
А.А. Лебедев
(ответственный секретарь)
Е.Н. Лузгина
Ю.В. Никонова
М.И. Раковская
А.А. Скоропадская
Е.И. Соколова
И.М. Соломещ
А.А. Шлямина

Службы поддержки

Е. В. Голубев
А. А. Малышев

Издатель

ФГБОУ «Петрозаводский государственный университет»
Российская Федерация, г. Петрозаводск, пр. Ленина, 33

Адрес редакции

185910, Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Ленина, 33.
E-mail: saf@petrstu.ru
<http://saf.petrstu.ru>

Scientific journal
StudArctic Forum

No 4 (20), 2020

Editor-in-Chief
Irina Suvorova

Associate editor
Maria Zaitseva

Editorial staff

Valery Shlyamin
Vladimir Siounev
Gennady Kolesnikov
Svetlana Volkova

Editorial staff

Alexey Borisov
Polina Voronina
(executive secretary)
Roman Voronov
Timmo Gavrilov
Elena Grafova
Lyudmila Devyatnikova
Alexander Ivshin
Alexander Krivonozhenko
Alexander Kuzmenkov
Alexander Lebedev
(executive secretary)
Elena Luzgina
Yulia Nikonova
Marina Rakovskaya
Anna Skoropadskaya
Evgeniya Sokolova
Ilya Solomesh
Anastasia Shlyamina

Support Services

Evgeniy Golubev
Anton Malyshko

Publisher

© Petrozavodsk State University, 2021

Address

33, Lenin av., 185910 Petrozavodsk, Republic of Karelia, Russia
E-mail: saf@petrsu.ru
<http://saf.petrso.ru>

Экономика и управление

ШАДРИН Павел Владимирович

магистратура, Петрозаводский государственный университет
(Петрозаводск, Российская Федерация),
pvshadrinn@mail.ru

Последствия перехода к проектному финансированию жилищного строительства

Научный руководитель:

Катина Ирина Эдуардовна

Статья поступила: 29.04.2020;

Принята к публикации: 23.12.2020;

Аннотация: Статья посвящена переходу от долевого финансирования в сфере жилищного строительства к проектному. В рамках исследования проведено сравнение механизмов финансирования строительства жилья по старым и новым правилам. На основе данного сравнения были сделаны выводы о том, к каким последствиям для государства, застройщиков и покупателей квартир приведет рассматриваемый переход.

Ключевые слова: проектное финансирование; обманутые дольщики; жилищное строительство; эскроу-счета, договор долевого участия

Для цитирования: *Шадрин П. В. Последствия перехода к проектному финансированию жилищного строительства // StudArctic Forum. 2020 № 4(20)*

С 1 июля 2019 года в России начали действовать изменения в Федеральном законе N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее – 214-ФЗ). По новым правилам строительства многоквартирных домов запрещается использование средств покупателей квартир напрямую. Начался завершающий этап по переходу отрасли на проектное финансирование. Появляются обязательные счета эскроу, на которых деньги дольщиков будут размещены до момента ввода жилья в эксплуатацию.

Многие эксперты ожидают позитивных изменений в результате данного перехода. Предполагается, что это позволит минимизировать инвестиционные риски граждан, оптимизировать функции госрегулирования, а также сократить расходы федерального и региональных бюджетов на решение проблемы «обманутых дольщиков». Благодаря эскроу-счетам усилится контроль за финансовыми потоками застройщиков.

Однако, несмотря на достаточно оптимистичные прогнозы экспертов, в результате перехода прогнозируются новые проблемы. Так, ожидается рост стоимости жилья от 10 до 40%. Кроме того, вызывают вопросы финансовые и административные возможности банковской системы и наличие у кредитных организаций достаточных ресурсов для обеспечения бесперебойного строительства на высоком уровне. Также существуют и риски, связанные с невозможностью выхода на рынок строительства жилья «мелких игроков», не имеющих доступ к распределению земельных участков и инженерным коммуникациям, что может привести к монополизации рынка строительства жилья.

Целью данного исследования является проведение сравнения механизмов финансирования жилищного строительства и оценка последствий перехода на проектное финансирование.

Тема исследования в настоящее время довольно актуальна, поскольку в России действует национальный проект «Жилье и городская среда», согласно которому к 2024 году должно произойти увеличение объема жилищного строительства с 80 до 120 млн квадратных метров в год. Исследователи данного вопроса полагают, что в результате перехода целевые показатели не будут достигнуты и произойдет стагнация в отрасли.

Изучением данного перехода занимались А.Н. Шохин, А.А. Палагина, А.Р. Кирсанов, А.Н. Ларионов, Н.И. Дмитриев и Д.В. Волков и другие исследователи. Все они приходят к выводу, что необходимо дальнейшее

совершенствование механизма проектного финансирования в сфере жилищного строительства.

Чтобы выявить проблемы перехода к проектному финансированию, проведем сравнение механизмов финансирования жилищного строительства: по старой схеме (средства, полученные по договорам долевого участия, поступали застройщикам напрямую) и по новой схеме – с использованием счетов эскроу (рисунок 1). Сделаем оговорку – речь пойдет о небольших застройщиках, которые одновременно ведут не более двух объектов одновременно. Таких застройщиков большинство, в основном в регионах.



Рисунок 1. Схемы взаимодействия участников строительства

По первой схеме застройщик и покупатель заключают договор долевого участия, регистрируют его в Росреестре. Далее покупатель по договору переводит денежные средства на расчетный счет застройщика.

Согласно пп. 14 п. 1 ст. 251 Налогового кодекса Российской Федерации, средства дольщиков, идущие на строительство, можно признать целевыми. Поэтому в данном случае доходом является разница между полученными средствами по всем ДДУ и фактическими расходами на строительство данного объекта (по п. 14 ст. 250 НК РФ).

Преимуществом данной схемы является тот факт, что затраты на строительство признаются целевыми средствами, которые не облагаются налогом.

Также преимуществом является то, что объекты строятся, как правило, от двух лет. Поэтому все денежные средства дольщиков не приходят за один год, что позволяет иметь годовой доход не более 150 млн рублей.

Таким образом, строительная компания имеет право применять упрощенную систему налогообложения (УСН) и платить 6% в качестве налоговых отчислений.

Теперь рассмотрим новую схему взаимодействия участников строительства по 214-ФЗ.

По новой схеме покупатели квартир перечисляют денежные средства по ДДУ не напрямую на расчетный счет застройщика, а на специальные эскроу-счета, которые открывает каждый дольщик в специализированном банке.

Там эти средства депонируются и используются для фондирования кредита, который выдает банк застройщику для финансирования расходов на строительство. При этом собственные средства застройщика должны составлять не менее 10% от проектной стоимости строительства и 10% также должно быть зарезервировано на расчетном счете на дату направления проектной декларации в контролирующий орган.

И только после ввода объекта в эксплуатацию деньги со счетов эскроу перечисляются на расчетный счет застройщика.

В результате застройщик сталкивается с дополнительной финансовой нагрузкой. Во-первых, вследствие того что средства дольщиков аккумулируются на счетах в банке и недоступны застройщику, данные средства не могут попасть под норму пп. 14 п. 1 ст. 251 НК РФ и не могут быть признаны целевыми. В результате все эти средства признаются доходом, так как нет оснований и для применения п. 14 ст. 250 НК РФ, где говорится об исчислении дохода в виде разницы между ценой договора долевого участия и фактическими расходами на строительство объекта долевого строительства.

Кроме того, раскрытие счетов эскроу происходит после ввода объекта в эксплуатацию одновременно, поэтому застройщик не будет соответствовать критериям работы на УСН, поскольку полученная сумма значительно превысит 150 млн рублей, которые являются «отсечкой» при работе на УСН.

В результате многие застройщики вынуждены переходить на общую систему налогообложения. Теперь им необходимо платить налог на прибыль в размере 20% (вместо 6% по первой схеме). Также в строящихся объектах, как правило, имеются нежилые помещения (магазины, офисы и т.д.). При их продаже возникает налог на добавленную стоимость (НДС) в размере 20% от стоимости помещения.

Видно, что налоговая нагрузка застройщика по новой схеме существенно возрастает.

Также не стоит забывать о сущности проектного финансирования. С итоговой выручки застройщика от продажи помещений в построенных объектах будут списаны проценты по банковскому кредиту.

Таким образом, мы видим, что в результате перехода на проектное финансирование увеличивается финансовая нагрузка на застройщика. К чему это приведет?

Во-первых, к росту стоимости жилья. Застройщики пойдут на такой шаг, чтобы компенсировать дополнительно возникшие затраты. Эксперты считают, что это произойдет, когда проекты, реализуемые по эскроу, составят не менее трети рынка.

Во-вторых, к уходу с рынка части застройщиков. Это связано не только с возрастающей финансовой нагрузкой, но и с тем, что у них не получается своевременно оформить проектное финансирование. В банках еще не до конца отлажена работа по быстрому одобрению таких кредитов. По данным рейтингового агентства строительного комплекса (РАСК), в 2019 году заявления о банкротстве подало 350 застройщиков, что на 77% превышает аналогичный показатель 2018 года. Эти компании реализуют 1,42 тыс. проектов общей площадью 9,9 млн кв. м. Относительно 2018 года показатели увеличились на 65% и 27% соответственно. Положительной стороной станет уход с рынка ненадежных застройщиков, которым банки просто не выдадут кредит.

В-третьих, к сокращению объемов строительства жилья. Это обстоятельство вытекает из предыдущего абзаца.

В-четвертых, к монополизации рынка жилищного строительства. До перехода на проектное финансирование данный рынок с некоторыми исключениями можно было охарактеризовать как рынок монополистической конкуренции. Однако уход с рынка «мелких игроков» и повышение входных барьеров дают право говорить о рынке жилищного строительства как об олигопольном. С одной стороны, концентрация рынка в небольшом количестве сравнительно крупных предприятий снижает риски для конечных покупателей, поскольку на рынке останутся надежные, стабильные застройщики. Но с другой стороны, чем меньше компаний на рынке, тем проще им взаимосвязано корректировать свою ценовую политику.

Результаты перехода к проектному финансированию для государства, застройщиков и покупателей сведены в таблицу 1.

Таблица 1. Последствия перехода на проектное финансирование жилищного строительства.

Стороны	Положительные результаты	Отрицательные результаты
Государство	Решение проблемы обманутых дольщиков; Усиление контроля за деятельностью застройщика	Сокращение объемов строительства жилья; Монополизация рынка, а также банкротство ряда застройщиков
Застройщики	Бесперебойное финансирование строительства; Уменьшение конкуренции	Проблемы взаимодействия с кредитными организациями; Рост налоговой нагрузки; Снижение маржинальности проектов; Рост входных барьеров на рынок
Покупатели	Снижение рисков	Рост стоимости жилья; Сокращение предложения на рынке

Из таблицы видно, что негативных последствий данной реформы больше, особенно это касается застройщиков. Государство не до конца проанализировало все сложности, с которыми может столкнуться та или иная сторона. Поэтому важно разработать меры по смягчению новых условий для застройщиков.

Список литературы

1. Налоговый кодекс Российской Федерации часть 2 (НК РФ ч.2).
2. Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов

недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 N 214-ФЗ.

3. Кирсанов А.Р. Перспективы развития законодательства о долевом строительстве [Электронный ресурс] // Имущественные отношения в Российской Федерации. — Электрон. журн. — 2018. — № 2. — URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/perspektivy-razvitiya-zakonodatelstva-o-dolevom-stroitelstve>. — (27.04.2020)

4. Национальный проект «Жильё и городская среда» [Электронный ресурс]: Правительство России. — Электрон. дан. [Россия], сор. 2020. — URL: <http://government.ru/rugovclassifier/846/events/>, свободный. — (27.04.2020).

5. Эксперты: счета эскроу фактически отменяют упрощенное налогообложение застройщиков [Электронный ресурс]: Единый ресурс застройщиков. — Электрон. ст. [Россия], сор. 2020. — URL: <https://erzrf.ru/publikacii/eksperty-scheta-eskrou-fakticheski-otmenyayut-uproshchennoye-nalogooblozheniye-zastroyshchikov>, свободный. — (27.04.2020).

Economics and management

SHADRIN Pavel

magistracy, Petrozavodsk State University (Petrozavodsk, Russian Federation),
pvshadrinn@mail.ru

Consequences of the transition to the project finance of housing construction

Scientific adviser:

Katina Irina Eduardovna

Paper submitted on: 04/29/2020;

Accepted on: 12/23/2020;

Abstract: The article is devoted to the transition from equity financing in the field of housing construction to project finance. As part of the study, the mechanisms for financing housing construction were compared under the old and new rules. On the basis of this comparison, conclusions were drawn as to the consequences for the State, developers and buyers of apartments that the transition under consideration would have.

Keywords: project finance; deceived equity holders; housing construction; escrow account, equity participation agreement

Bibliography

1. Nalogovyy kodeks Rossijskoj Federacii chast' 2 (NK RF ch.2) [Tax code of the Russian Federation part 2].

2. Federal'nyj zakon "Ob uchastii v dolevom stroitel'stve mnogokvartirnyh domov i inyh ob"ektov nedvizhimosti i o vnesenii izmenenij v nekotorye zakonodatel'nye akty Rossijskoj Federacii" ot 30.12.2004 N 214-FZ [Federal law «on participation in shared construction of apartment buildings and other real estate objects and on amendments to certain legislative acts of the Russian Federation» of 30.12.2004 N 214-FZ].

3. Kirsanov A.R. Perspektivy razvitiya zakonodatel'stva o dolevom stroitel'stve [Prospects for the development of legislation on shared construction]. Imushchestvennye otnosheniya v Rossijskoj Federacii – Property relations in the Russian Federation, 2018, no. 2. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/perspektivy-razvitiya-zakonodatelstva-o-dolevom-stroitelstve>. (accessed 27 april 2020).

4. Nacional'nyj projekt «ZHil'yo i gorodskaya sreda» [National project «Housing and urban environment»]. URL: <http://government.ru/rugovclassifier/846/events/>. (accessed 27 april 2020).

5. Eksperty: scheta eskrou fakticheski otmenyayut uproshchennoe nalogooblozhenie zastroyshchikov [Experts: escrow accounts actually cancel simplified taxation of developers]. URL: <https://erzrf.ru/publikacii/eksperty-scheta-eskrou-fakticheski-otmenyayut-uproshchennoye-nalogooblozheniye-zastroyshchikov>. (accessed 27 april 2020).