

А.А. ГОРЮШКИН

Институт экономики и организации промышленного
производства СО РАН, Новосибирск

**ОЦЕНКА ПОСЛЕДСТВИЙ ВВЕДЕНИЯ ФЗ-214
«ОБ УЧАСТИИ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ»
НА ДОСТУПНОСТЬ ЖИЛЬЯ**

В статье предпринята попытка оценить влияние закона о долевом строительстве на деятельность строительных организаций и состояние жилищного рынка при помощи показателя доли семей, имеющих доходы, достаточные для приобретения жилья. Делается вывод о необходимости принятия дополнительных мер для устранения негативных последствий этого закона.

**ASSESSMENT THE IMPACT OF FL-214
«ON JOINT CONSTRUCTION»
ON HOUSING AFFORDABILITY**

In this article we assess the impact of legal restrictions on construction companies and the state of the housing market. For this purpose we use the share of households who can purchase housing. The conclusion of this analysis the government should take additional measures to eliminate the negative consequences of law.

Одним из важнейших направлений социальной политики является жилищная политика. Законы, принимаемые государством в этой сфере, оказывают существенное влияние как на приобретателей жилья, так и на строительные компании. Таким законом является ФЗ-214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов» [1]. Теперь к застройщикам предъявляются определенные требования, выполнение которых требует от компаний вложения примерно 20% средств, затрачиваемых на строительство многоквартирного дома, что способна обеспечить не каждая строительная фирма. Таким образом, введение этого закона хотя и позволило увеличить надежность действующих компаний, но также привело к вытеснению с рынка небольших фирм и снижению конкуренции, в результате чего темп роста цен на жилье значительно увеличился. Кроме того, с первого января 2014 г. вступают в силу дополнительные поправки, которые

еще более ужесточают требования к застройщикам жилья – все договора долевого строительства теперь должны сопровождаться полисом страхования ответственности застройщиков перед дольщиками. По задумке Правительства, принятые изменения должны также обеспечить снижение рисков строительства для инвесторов.

Принятый в 2004 г. закон 214-ФЗ о долевом строительстве и был призван урегулировать взаимоотношения между строительными компаниями и гражданами-инвесторами. На тот момент на рынке существовало несколько схем, позволяющих каким-либо образом нарушать предварительные соглашения застройщиков и инвесторов [2].

Принятый закон о долевом строительстве ограничивает действия застройщиков следующим образом:

1) согласно закону компания может привлекать денежные средства от участников долевого строительства только после получения разрешения на строительство, опубликования проектной декларации и государственной регистрации права собственности или аренды застройщика на земельный участок;

2) все договора участия в долевом строительстве подлежат обязательной государственной регистрации с приложением всех проектных документов на объект, таким образом, устраняются риски как двойной продажи квартиры, так и незапланированных и несогласованных изменений в планировке квартиры;

3) законом регламентируются направления расходования привлеченных застройщиком средств – теперь средства дольщиков не могут направляться на завершение строительства других объектов;

4) застройщик имеет возможность изменить сроки сдачи объекта только после предварительного сообщения дольщикам об изменении не позднее, чем за два месяца;

5) закон обязывает застройщиков следить за качеством строительства – оно должно соответствовать как условиям договора, так и техническим нормативам;

6) при банкротстве застройщика активы компании, в которые вложены средства дольщиков, могут быть проданы только вместе с обязательством завершить строительство и передать квартиры в собственность дольщиков. При этом преимущественное право выкупа предоставляется региону и муниципальному образованию для достройки жилья.

Таким образом, принятый закон надежно защищает права долевых инвесторов, но решить проблемы мошенничеств при привлечении средств населения он не смог. Объяснение этому факту может быть следующим: застройщику не выгодно действовать в рамках этого закона, особенно в кризисной экономической ситуации.

Ранее в кризис застройщик мог сделать на объекте больше квартир, уменьшив их площадь, так как квартиры меньшей площади более востребованы рынком. Этот маневр строительной компании обеспечивал ее клиентам продолжение строительства. С введением закона застройщик для внесения изменений в проект обязан получить согласие всех дольщиков, которые уже присоединились к проекту. Кроме того, продав одну квартиру дольщику, застройщик не может продавать квартиры другим дольщикам на других более льготных условиях. Таким образом, 214-ый закон «связывает руки» застройщику и порождает риск образования долгостроя.

Но наиболее важной, по мнению экспертов, проблемой является отсутствие в законе каких-либо сроков согласования проектно-строительной документации с государственными органами [2]. За срыв сроков сдачи объектов застройщик обязан выплачивать неустойки, а дольщики имеют право сразу же расторгнуть договор и потребовать назад свои деньги. Однако зачастую именно долгие сроки согласования документов в разных госведомствах и являются причиной срыва сроков.

Как упоминалось выше, строительная компания может привлекать денежные средства от участников долевого строительства только после получения разрешения на строительство, опубликования проектной декларации и государственной регистрации права собственности или аренды застройщика на земельный участок, а выполнение этих условий требует вложения примерно 20% средств, затрачиваемых на строительство многоквартирного дома. В результате на строительном рынке начали происходить процессы укрупнения компаний: сначала с рынка ушли компании, которые строили одновременно один-два объекта, затем начали постепенно исчезать средние компании. У таких компаний зачастую не было существенных финансовых резервов, а принятие закона лишило их возможности получения средств на начальных этапах реализации строительных проектов. В результате крупные компании, получив существенную

рыночную власть, сосредоточили свои усилия на получении большей прибыли, что в условиях усиливающегося дефицита жилья привело к резкому росту цен на него.

Банковское кредитование также не являлось значимым способом восполнения финансов. Банки всегда заинтересованы в возможности реализации залога в случае банкротства застройщика, но согласно закону первоочередными являются требования дольщиков. Конечно, в результате кредитование строительных фирм стало непривлекательным для банковского сектора.

В результате компании наблюдали увеличение дефицита средств на начальном этапе строительства. Появляется задача поиска иных источников, компенсирующих дефицит средств. Здесь возможны следующие направления действий:

- Компания может поднять цены на квартиры в домах, строительство которых завершается и которые не попадают под действие закона.
- Сокращение сроков первоначального этапа строительства: чем быстрее застройщик сможет получить разрешение на строительство, тем быстрее сможет привлекать средства инвесторов. На этом этапе компания занимается подготовкой проектной документации и земельного участка. Таким образом, длительность этого этапа скорее зависит от длительности процедур согласования документов. Государство может помочь рынку, упростив процедуры согласования и получения разрешительных документов, а также установив максимальные сроки на выполнение этих процедур.
- Компания может балансировать дефицит средств путем строительства объектов разного типа. Так при строительстве офисных или складских помещений застройщик не сталкивается с законом 214-ФЗ, следовательно, инвестиции можно привлекать на раннем этапе реализации проекта. Кроме того, зачастую в этом случае строительная компания имеет дело с одним инвестором, а не со множеством физических лиц.

Для оценки последствий законодательных изменений, касающихся строительных компаний, на рынок жилья построим следующую модель. В основе – соотношение между затратами на строительство и привлеченными инвестициями. Будем предполагать, что затраты на строительство производятся компанией рав-

номерно во времени, а привлеченные инвестиции распределены во времени нормально, что подтверждается реальными данными.

Если мы соотнесем во времени накопленные расходы на строительство и привлеченные инвестиции, то получим, что у компании будет присутствовать период нехватки средств для обеспечения строительства. Максимальное значение этого дефицита можно использовать в качестве индикатора риска банкротства застройщика и фактора повышения цен на жилье.

Введение закона означает для строительной компании сдвиг момента начала привлечения инвестиций относительно момента начала строительства. В результате изменяется и показатель нехватки средств застройщика (см. рис. 1).

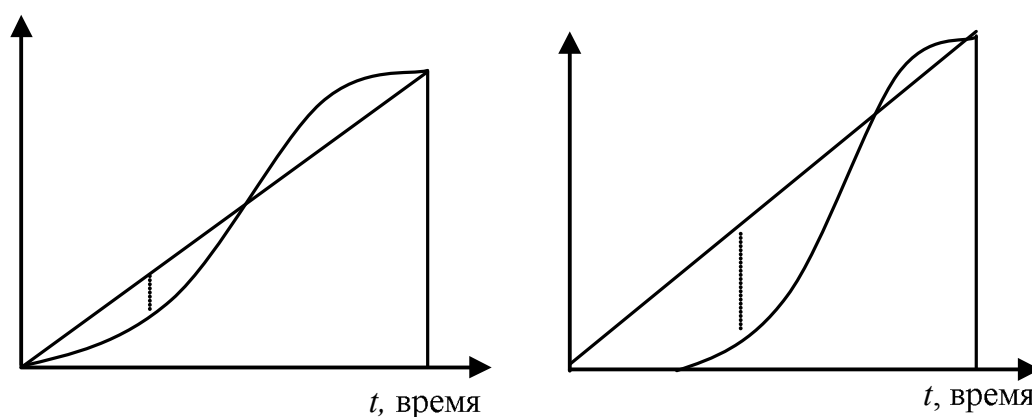


Рис. 1. Максимальная нехватка средств на строительство до введения ограничений и после него

Чтобы компенсировать это изменение, застройщики прибегают к повышению цен на строящееся и построенное, но еще не реализованное жилье. Таким образом, изменение максимальной нехватки средств застройщика позволяет оценить рост стоимости квадратного метра для компенсации этого изменения.

Для оценки эффективности конкретных государственных мер предлагается использовать **показатель доли семей, имеющих доходы, достаточные для приобретения жилья**. Сравнение показателя с его базовым значением (при отсутствии мер государственной помощи) позволит определить эффективность того или иного рычага воздействия: зная распределение населения по доходам, можно сделать вывод о том, для какой доли населения жилье стало доступным.

Методика такого анализа подробно описана автором в [3].

Расчеты проводятся на смоделированном ипотечном кредите с использованием реальной статистической информации. Кредит берется домохозяйством на приобретение квартиры общей площадью 54 кв. метра на следующих условиях: ставка – 12% годовых, срок 15 лет, платежи ежемесячные. Стоимость одного кв. метра в 2011 г. в Новосибирской области равнялась 44 506 руб. [4]. По данным о распределении населения Новосибирской области по величине среднедушевых доходов определяются неизвестные параметры логнормального распределения.

На основе полученных данных рассчитаем текущий процент жителей Новосибирской области, которым доступно приобретение жилья за счет собственных и заемных средств. В 2011 г. средняя стоимость квартиры 54 общей площадью 54 кв. метра составила 2 403 324 руб. Необходимый размер первоначального взноса составит 480 665 руб. Чтобы приобрести такую квартиру на указанных выше условиях, каждый член семьи должен иметь среднедушевой доход не ниже 25 639 руб. В Новосибирской области доля семей с уровнем дохода выше указанного составляет 19,62%.

Для оценки последствий введения ФЗ-214 также рассмотрим ситуацию со строительством жилого дома одной из небольших строительных фирм г. Новосибирска.

Компания является крупным застройщиком, и потому оказывается неспособна вести одновременное строительство нескольких объектов. Однако она может использовать прибыль от строительства одного дома для финансирования строительства другого. Кроме того, будем считать, что у компании нет возможности привлечь на начальном этапе дополнительные заемные средства.

Строительство планируется в течение двух лет. Планируемая прибыль составляет порядка 35% от средств, поступивших в виде инвестиций. Себестоимость строительства составляет 173250000 рублей. Пусть на момент начала строительства нового жилого дома компания имеет некоторое количество готовых квартир в построенном доме. Именно за счет прибыли от продажи этих квартир застройщик планирует компенсировать нехватку средств при строительстве.

До введения 214 закона в действие компания могла привлекать средства дольщиков сразу по объявлению о строительстве. Тогда максимальный дефицит средств составил бы 31158951 руб.

Нехватка средств будет продолжаться 9 месяцев. Так как прибыль планируется на уровне 35%, то компании требуется продать квартир на сумму 120184525 рублей. Если цена продажи квадратного метра составляет 44506 рублей, значит компания запланировала к продаже 2700 м², или 50 квартир по 54 м².

После введения в действие 214-ФЗ компания сможет начать привлекать инвесторов только с шестого месяца после начала строительства. Максимальный недостаток средств увеличивается до 42190456 руб. Но компания должна компенсировать эту сумму продажей имеющихся 50 квартир, а это означает, что стоимость квадратного метра возрастет до 60285 рублей. В условиях олигополистического рынка и значительного спроса на жилье со стороны населения, а также с учетом того, что все строительные фирмы столкнулись с законодательными ограничениями, жилье может быть реализовано и по новой, более высокой цене.

Согласно начальным условиям целью семьи является квартира площадью 54 м². До введения ограничений такая квартира стоила 2403324 рубля. Но после повышения цены стоимость квартиры возрастает до 3255390 рублей. Пусть в распоряжении семьи по-прежнему имеется 10% от ее стоимости. Кредит в размере 2604312 рублей при первоначальных условиях предполагает ежемесячную уплату основного долга и процентов в размере 31256 рублей. Соответственно, доход семьи должен составлять 104187 рублей, или 34729 рублей на каждого из членов семьи. Доля населения, располагающая таким доходом – 9,4%. Уменьшение доступности составляет более 10% по сравнению с исходной ситуацией.

Полученные результаты свидетельствуют, что государство, вводя подобные ограничения, должно одновременно предпринимать меры по ограничению рыночной власти строительных компаний.

Проведенный анализ позволяет сделать следующие выводы:

Принятый в 2004 г. федеральный закон №214 «Об участии в долевом строительстве» хотя и способствовал росту защищенности интересов долевых инвесторов, но до сих пор не находит положительного отклика со стороны строительных организаций, так как в текущих кризисных условиях застройщикам не выгодно действовать в рамках этого закона. Следование ему повышает риски банкротства компаний и возникновения долгостроев.

Введение этого закона способствовало росту дефицита средств на начальных этапах реализации строительных проектов. Основными источниками покрытия этого дефицита являются рост цен на квартиры застройщика, не попадающие под действие 214-ФЗ, одновременное строительство объектов промышленного назначения, не требующих применения указанного закона. Сокращение сроков согласования разрешительных документов также косвенно способствует снижению дефицита финансов.

Для оценки влияния этого закона на жилищный рынок и на доступность жилья для населения был применен показатель доли семей, которым доступно приобретение жилья с использованием собственных и заемных средств. Результаты показали, что введение этого закона не способствует улучшению состояния рынка жилья: уменьшение доступности составляет более 10% по сравнению с исходной ситуацией.

Государство, вводя подобные ограничения, должно одновременно предпринимать меры для устранения негативных последствий этого закона, например, через упрощение процедур согласования и получения разрешительных документов, а также установление максимальных сроков на выполнение этих процедур.

Список использованной литературы

1. **Федеральный закон** от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 28.12.2013) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» [Электронный ресурс] // Сайт компании КонсультантПлюс [Официальный сайт]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_156776/ (дата обращения: 16.01.2014).

2. **Закон 214**: панацея от кризиса или фактор, сдерживающий рынок новостроек? [Электронный ресурс] // Информационный ресурс MetrInfo.ru [Интернет-портал]. URL: <http://www.metrinfo.ru/articles/60697.html> (дата обращения 20.12.2013).

3. **Горюшкин А.А.** Оценка эффективности влияния государственных мер на доступность жилья населению // Вестник Новосибирского государственного университета. Серия: Социально-экономические науки. 2013. Т. 13, вып. 4. – Стр. 140–147.

4. **Регионы России.** Социально-экономические показатели. 2012: Стат. сб. / Росстат. – М., 2012. – 990 с.