**Результаты реформирования долевого строительства в Красноярском крае**

Жилищное строительство в строительной отрасли в частности и в системе отраслей любого государства в целом занимает значительный сегмент рынка и объем ВВП. Это и производство стройматериалов, fа также отрасли связанные с отделкой и мебелировкой квартир, риэлтерские услуги и пр.

С 01.07.2019 началась адаптация жилищного строительства 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. Весь переход усложнился еще экономическим кризисом, связанным с качелями цен на нефтяном рынке, пандемией, вызванной короновирусной инфекцией, наличием дефицита рабочей силы на строительном рынке, ростом цен на металл и др.стройматериалы.

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 соответствия 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](consultantplus://offline/ref=ABB1A823A39CE9148677089058D324626342A35B233E878D8A246E814FF4A4E6D2FD67C9649EA863D9278CEE95n7m3I) от 24 июля 2008 года N 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства", или созданными в соответствии с Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=ABB1A823A39CE9148677089058D324626342A65F2F38878D8A246E814FF4A4E6D2FD67C9649EA863D9278CEE95n7m3I) от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", в случае банкротства застройщика (В настоящее время на территории края действует 2 кооператива ЖК «Комплекс», ЖСК «Павлова-27», из них ЖК «Комплекс» уже завершил строительство многоквартирного дома в пер.Светлогорский,4А, объект 30.04.2021 в установленном порядке введен в эксплуатацию, многоквартирный дом по ул.Павлова в Кировском районе г.Красноярска застройщик ЖСК «Павлова-27» планирует ввести в эксплуатацию летом этого года. Формально действует ЖСК «ЖСК-1», который является правообладателем земельных участков для строительства 6-ти многоквартирных домов).

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

По мнению многих экспертов полный цикл не пройден, и застройщики еще не оценили в полной мере риски этой новой схемы, условия продаж. Задача сложная и многое зависит от того, сколько средств сама компания вложила в проект, а сколько взяла у банка.

Показатель объема ввода нового жилья, установленный Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации для края составляют:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 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** |
| Фактический ввод (млн.кв.м.) | 1,580 | 1251,7 |  |

Согласно статистическим данным Средняя фактическая стоимость строительства одного квадратного метра общей площади отдельно стоящих жилых домов квартирного типа1) в 2020 году в крае составила 49078 рублей, в том числе в городской местности – 48842 рубля, в сельской местности с учетом районов Крайнего Севера – ­­54587 рублей.

После вступления в силу изменений в законодательство на Российском рынке в целом и в Красноярском крае в частности отмечается отсутствие низких цен на старте продаж, которые застройщики раньше предлагали на этапе котлована. По итогам 2020 года можно утверждать, что цены уже находились на исторически высоком уровне. Рост цен был обусловлен не только с увеличением себестоимости строительства, удорожанием рабочей силы и стройматериалов, но и с наличием ажиотажного спроса, подогретого льготной ипотекой ( в среднем от 5-6,5%). Застройщики поспешили заложить свои издержки в стоимость квадратного метра жилья, тем самым мы в течении всего 2020г. наблюдали рост цен, который в среднем вырос на 20% у нас в крае, а в таких регионах, которые уже исторически стали постоянным местом миграции населения, еще значительней.

В связи с уменьшением ипотечных ставок, все чаще в СМИ стали предрекать возможность роста ипотечного пузыря как в США в 2008г., но многие ведущие аналитики считают, что такие риски крайне низки.

«Общий объем ипотечного кредитования в России, конечно, вырос. В начале 2000-х он составлял 1% ВВП, сейчас - 8,5%. Но этого совершенно недостаточно. За это же время в Китае объем ипотечного кредитования вырос с 1 до 20% ВВП. У нас ипотека развивается медленно. При этом, у нас достаточно низкий процент плохих ипотечных кредитов, по которым имеется просрочка на три и более месяца. Сейчас это 1,4%, по оценке ДОМ.РФ, обычно он составляет 0,9%. Во всем мире он составляет 3%, а после кризиса 2014 года он повысился до 6%.

Средний уровень платежей ипотечных заемщиков - около 22% от зарплаты двоих супругов. По мнению экспертов это прекрасная цифра. США не рекомендуют выдавать ипотечный кредит тем, у кого эта цифра превышает 28%. То есть мы даже по оценке банков США, которые страшно обожглись в 2008 году, находимся в безопасной зоне».

После отмены льготной программы с 01.07.21 возникнет условный переходный период, зависящий от ключевой ставки ЦБ на тот момент. Если ставка измениться не значительно в сторону увеличения, переход будет плавным, но надо понимать, что возможности населения ограничены, уже сейчас Статистика фиксирует отсутствие роста доходов и стагнацию покупательской способности населения. Если же ставка вырастит значительно, то это может просто-напросто обрушить спрос. Решение ЦБ уже в ближайшей перспективе приведет к охлаждению спроса на жилье и снижению цен. Но есть и другое экспертное мнение, что подорожание продолжится, но более скромными темпами, чем это было в 2020г.

«За первую половину 2021 года Банк России поднял ключевую ставку с 4,25 до 5,5% и дал ясно понять, что еще раз поднимет ее в июле в ответ на разогнавшуюся инфляцию. В мае она достигла 6% в годовом выражении. Целевой уровень инфляции - 4%, Банк России [рассчитывает](http://cbr.ru/press/event/?id=10944) вернуться к нему во второй половине 2022 года.

На рынок ипотеки [повлияют](https://rg.ru/2021/06/07/kak-novye-usloviia-lgotnoj-ipoteki-izmeniat-dostupnost-zhilia.html) новые условия по льготной госпрограммы, которые заработают 1 июля. Ключевое изменение - снижение лимита по льготным кредитам до 3 млн руб. для всех регионов. Без продления программы ставки в целом на рынке недвижимости могли достичь к концу 2021 года 9-9,5%. Кроме того, с 1 августа станет менее доступной ипотека с низким первоначальным взносом (менее 20% стоимости жилья).»

В нынешнем году у многих строительных компаний сохраняется проблема с дефицитом рабочих, вызванным с ограничением по квотированию рабочих мест из-за пандемии, и если не откроют границы в какой-то мере это может повлиять на качество и графики работ, могут возникнуть переносы сроков и даже долгострои.

По состоянию на июнь 2021 на территории края находится 244 МКД (в июне 2020 – 265 МКД), находящихся в стадии строительства. Из них строительство 5 МКД, завершено, объекты на стадии ввода в эксплуатацию. По старым правилам продолжается строительство 35 МКД (в июне 2020 - их было 84 объектов), в том числе за счет уступок прав требований по ранее заключенным договорам участия в долевом строительстве.

Из 35 объектов только по 5 МКД (в июне 2020 – по 26 объектам застройщикам предоставлен целевой кредит (открыта кредитная линия), следовательно строительство 30 объектов строится исключительно за счет собственных средств и средств участников долевого строительства.

Из 130 (в июне 2020 - 100 многоквартирных домов), по которым заключение договоров участия в долевом строительстве возможно только при условии депонирования денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу, по 76 (в 2020 - 43 объектам) имеется проектное финансирование.

Вместе с тем, на сегодняшний день количество объектов, строящихся застройщиками за счет собственных средств, по которым отсутствует возможность привлекать средства участников долевого строительства по старым правилам, остается значительным – 54 МКД. При этом по ряду объектов имеются повышенные риски неисполнения обязательств, в связи с отсутствием достаточных источников финансирования.

Службой выделено 20 многоквартирных домов 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 96 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".

Из 96 МКД ЕРПО, в отношении 20 МКД уже ППК Фонд защиты прав граждан участников долевого строительства» приняты решения о выплате возмещения, по 5 МКД приняты решения о финансировании завершения строительства, по оставшимся 71 МКД требования граждан-участников долевого строительства должны быть удовлетворены до конца 2023г.