

DOI: 10.34020/2073-6495-2021-3-103-113

УДК 332.834.8

**ПРОЕКТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ  
В ЖИЛИЩНОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ:  
СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВА  
(НА ПРИМЕРЕ НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ)**

**Рерих Л.М.**

Новосибирский государственный университет  
экономики и управления «НИНХ»  
E-mail: rl\_nsk@ngs.ru

Отрицательные моменты в практике финансирования жилищного строительства за счет средств граждан и юридических лиц обусловили поиск новых методов оплаты строительства жилья с целью предотвращения роста долгостроев, появления новых обманутых дольщиков. В статье представлен материал о внедрении застройщиками Новосибирской области проектного финансирования посредством использования счетов эскроу. Отмечена неопределенность долгосрочной перспективы применения существующего метода финансирования жилищного строительства, отсутствие твердой позиции у правительства РФ по альтернативным механизмам оплаты.

*Ключевые слова:* застройщики, жилищное строительство, счета эскроу, дольщики, проектное финансирование.

**PROJECT FINANCING IN HOUSING CONSTRUCTION:  
STATUS AND PROSPECTS (ON THE EXAMPLE  
OF THE NOVOSIBIRSK REGION)**

**Rerikh L.M.**

Novosibirsk State University of Economics and Management  
E-mail: rl\_nsk@ngs.ru

Negative aspects in the practice of financing housing construction at the expense of citizens and legal entities led to the search for new methods of paying for housing construction in order to prevent the growth of long-term construction, the emergence of new defrauded equity holders. The article presents material on the implementation of project financing by developers of the Novosibirsk region through the use of escrow accounts. The uncertainty of the long-term prospects for the application of the existing method of financing housing construction, the lack of a firm position on the part of the government of the Russian Federation on alternative payment mechanisms are noted.

*Keywords:* developers, housing construction, escrow accounts, equity holders, project financing.

**ВВЕДЕНИЕ**

Известно, что проблемы обеспечения жильем и улучшения жилищных условий граждан Российской Федерации существуют много десятилетий, т.е. имеют хронический характер. Они не были решены в условиях социалистического общественного строя, а при переходе к рыночной экономике еще более обострились в связи с расстройством бюджетной системы,

высокой инфляцией, резким снижением доходов населения и бюджетного финансирования жилищного строительства.

Метод долевого строительства получил широкое распространение в РФ по следующим причинам:

- застройщики получали возможность осуществлять строительство с минимальным количеством средств (собственных и заемных), получая выгоду от использования средств дольщиков с высокой рентабельностью для себя;
- дольщики могли оплачивать строительство жилья в рассрочку или посредством получения ипотечного кредита при недостаточности средств и по низким ценам в случае инвестирования средств на ранних этапах строительства.

Первые двадцать лет переходного периода России к рыночной экономике жилищное строительство за счет граждан осуществлялось в условиях отсутствия законодательного регулирования, лишь с 2005 г. долевое жилищное строительство регулируется законодательством, в которое внесено много дополнений и исправлений с целью уменьшения рисков дольщиков и повышения ответственности застройщиков [7]. Тем не менее не все вопросы законодательно решены справедливо. Считаем, что установление в этом законе «дифференцированных» условий для застройщиков в зависимости от срока получения разрешения на строительство многоквартирных жилых домов (до 1 июля 2018 г. и после этой даты) создало неравноценные условия для их деятельности. Большинство застройщиков Новосибирской области воспользовались возможностью получения разрешения на строительство до 1 июля 2018 г., позволяющее не выполнять ряд требований этого закона. Например, «льготные» застройщики не должны соблюдать третий коэффициент финансовой устойчивости, т.е. могут не обладать необходимым размером собственных средств. Это позволяет финансово неустойчивым организациям продолжать деятельность в сфере долевого жилищного строительства, что создает базу для пополнения списка долгостроев и новых обманутых дольщиков. Полагаем, что в процессе совершенствования законодательства будет исправлена несправедливость для некоторых застройщиков, будут применяться равные условия деятельности застройщиков.

### **ПЛЮСЫ И МИНУСЫ ДОЛЕВОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Строительство жилья в России в основном осуществляется за счет средств граждан, другие источники используются в небольшой доле.

В «Стратегии развития жилищной сферы Российской Федерации на период до 2025 г.» наряду с основными задачами и ожидаемыми результатами по жилищному строительству и улучшению жилищных условий граждан России, определены особенности рынка строительства жилья, а именно:

- наибольшее количество застройщиков строят по одному дому;
- значительное количество участников;
- низкая прозрачность деятельности застройщиков [11, с. 69].

Все названные особенности характерны для Новосибирской области, поэтому важнейшей задачей является обеспечение максимальной открытости деятельности застройщиков.

Привлечение средств дольщиков для строительства жилья является относительно новым способом финансирования строительства в Российской Федерации, что позволило за последние 15 лет увеличить объемы ввода жилья в эксплуатацию и улучшить жилищные условия граждан. Положительные результаты применения данного метода оплаты строительства жилых домов в России выражаются в увеличении жилищного фонда, в росте ввода домов в эксплуатацию, в улучшении жилищных условий населения.

Анализируя показатели по жилью в Новосибирской области за 2018 г., важно сопоставить их с показателями по Российской Федерации (табл. 1).

Таблица 1

**Сравнение показателей по жилью Новосибирской области с РФ**

Показатели	На конец 2018 г.	
	Россия	Новосибирская область
Общая площадь жилищного фонда, млн м <sup>2</sup>	3780,0	70,0
В том числе:		
Государственный, %	2,8	2,6
Муниципальный, %	4,7	4,1
Частный, %	91,8	93,8
В городах, %	73,4	80,0
В сельской местности, %	26,6	20,0
Износ жилых помещений более 70 % в 2018 г., млн м <sup>2</sup>	53,9	1,9
Общая площадь на одного жителя, м <sup>2</sup>	25,8	25,2
То же, в городских поселениях, м <sup>2</sup>	25,4	25,5
То же, в сельской местности, м <sup>2</sup>	26,9	24,0
Число семей, которые состоят на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях на 01.01.2019 г., % к общему числу семей	4,3	3,2
Ввод в действие жилых домов, тыс. м <sup>2</sup>	75658,0	1738,5
Ввод в действие жилых домов на одну тыс. чел., м <sup>2</sup>	515	623
Инвестиции в жилые здания и помещения, млн руб.	2237167	57048,5

Источник: Таблица составлена автором [2].

Характерной чертой структуры жилищного фонда в Новосибирской области и в РФ является наибольшая доля частного жилищного фонда (91,8 и 93,8 % соответственно), это отличает Россию от государств с развитой рыночной экономикой, у которых достаточно велика доля социальной аренды. Государственный и муниципальный жилой фонд уменьшился в связи с проведенной приватизацией жилья и в связи с уменьшением бюджетного финансирования.

В Новосибирской области рост жилищного фонда в целом, в том числе городского и частного, превышает увеличение по России. Износ жилых помещений с показателем более 70 % в области существенно ниже, чем в целом по России. Процент нуждающихся семей в улучшении жилищных условий в области меньше, чем по Российской Федерации. Общая площадь, приходящаяся на одного жителя, является примерно одинаковой в России

и в Новосибирской области. Более высокие показатели в Новосибирской области по инвестициям в жилые здания и помещения.

Можно считать, что в Новосибирской области создаются условия для улучшения жилищных условий населения.

Важным показателем реализации жилищной политики в России является объем ввода жилья в эксплуатацию, так как именно этот показатель реально отражает улучшение жилищных условий населения в субъектах Федерации (табл. 2).

Таблица 2

**Ввод жилья в Новосибирской области в 2015–2020 гг., тыс. м<sup>2</sup>**

Показатели	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.
Всего по области	2585,0	2709,8	1729,1	1738,4	1756,5	1940,1
Городские округа – всего	1911,4	1611,4	1147,2	1169,0	1185,1	1499,9
В % к итогу по области	73,9	61,3	66,3	67,2	68,2	77,3
В том числе:						
г. Новосибирск	1738,0	1527,9	1037,5	1050,6	1061,0	1323,1
в % к городским округам	90,9	94,8	90,4	89,9	89,5	88,3
в % к итогу по области	67,2	56,4	60,0	60,4	60,4	68,2
г. Бердск	103,8	80,2	48,3	77,4	70,0	73,9
г. Искитим	19,8	17,2	11,9	12,6	20,4	13,8
г. Обь	27,5	3,6	17,9	5,8	8,7	5,7
р.п. Кольцово	22,3	32,5	31,6	22,6	25,0	33,4
Муниципальные районы – итого	673,6	1098,4	581,9	569,4	571,4	440,2
То же, в % к итогу по области	26,1	40,5	33,7	32,8	32,5	22,7

Источник: Таблица составлена автором [8].

Из табл. 2 видно, что начиная с 2017 г. в Новосибирской области объем ввода жилья ежегодно уменьшался, по сравнению с 2015 г. он сократился на 25 %.

В 2020 г. более 77 % введенного жилья приходится на городские округа, наибольший объем ввода – в г. Новосибирске, более 88 % от объема ввода в городских округах, а на все 30 муниципальных районов приходится 22,7 % ввода жилья. Наибольший ввод жилья в 2020 г. наблюдался в Новосибирском районе, его доля составляет 69,5 % от всего ввода в муниципальных районах, в Мошковском районе – 8,1 %.

Таким образом, в двух муниципальных районах введено жилья 77,6 %, а на 28 других районов приходится 22,4 %. Менее одного процента введено жилья в районах: Кочковском, Усть-Тарском, Чистоозерном.

Приведенные данные свидетельствуют о разном уровне развития жилищного строительства в муниципальных районах, что, конечно, тормозит комплексное развитие территорий из-за отсутствия благоприятных жилищных условий для специалистов.

В паспорте национального проекта «Жилье и городская среда» сформулированы на среднесрочную перспективу основные цели и определены задачи на ближайшие годы по созданию условий для улучшения жилищных условий граждан со средним достатком. Возможно, некоторые показате-

ли национального проекта, сроки их реализации будут скорректированы в связи с кризисной ситуацией во многих отраслях экономики, включая и жилищное строительство, вызванной последствиями эпидемии коронавируса.

В течение всего периода применения долевого жилищного строительства обострялись проблемы и негативные явления, которые выражались: в росте незавершенных объектов строительства, так называемых долгостроев и в появлении большого числа «обманутых дольщиков», в массовом банкротстве застройщиков, в фактах мошенничества и коррупции. Все этому способствовало, в определенной степени, несовершенное законодательство, неупорядоченный, не прозрачный бухгалтерский учет застройщиков. Фактически до 2019 г. не было официальной статистики по количеству долгостроев в России и в субъектах Федерации. В публикациях часто приводились разные цифры, не существовало точного показателя по обманутым дольщикам. Лишь с середины 2019 г. на портале «наш.дом.рф» появилась аналитическая информация о проблемных домах в Российской Федерации и в конкретных субъектах Федерации. В настоящее время в едином реестре проблемных объектов информация обновляется ежедневно.

К сожалению, увеличение проблемных объектов продолжается, несмотря на ежегодный ввод отдельных долгостроев. Так, например, за период с 04.08.2019 по 25.03.2021 г. увеличилось число застройщиков, имеющих проблемные объекты с 32 до 45, а количество проблемных объектов – с 83 до 109 домов. Конкурсное производство открыто по 79 объектам, по 14 домам осуществляются другие процедуры банкротства, по 7 домам нарушены сроки завершения строительства, а по 9 домам нарушен и срок передачи квартир дольщикам.

Государственная программа «Стимулирование развития жилищного строительства в Новосибирской области» финансируется из областного бюджета. Подпрограмма «Государственная поддержка при завершении строительства “проблемных” жилых домов» является важной составляющей частью этой программы, в областном бюджете по ней утверждены ассигнования на: 2019 г. – 31 млн руб., 2020 г. – 40,3 млн руб., 2021 и 2022 гг. – по 4 млн руб. [6].

В Новосибирске, например, несколько домов имели «стаж» строительства 25–30 лет из-за банкротства застройщиков, завершение их строительства производилось по разным вариантам: предоставление преференций новым застройщикам, финансирование социальной инфраструктуры за счет бюджетных средств, путем создания жилищно-строительных кооперативов.

По количеству проблемных объектов Новосибирская область находится на первом месте в Сибирском федеральном округе и на третьем месте в целом по стране после г. Москва и Московской области.

Недобросовестные застройщики – это проблема для многих субъектов Федерации, поэтому пассивно наблюдать и констатировать ситуацию по росту проблемных домов, медленному уменьшению обманутых дольщиков стало уже невозможно, надо было искать варианты устранения острых проблем в жилищном строительстве. В феврале 2019 г. глава государства на встрече с представителями общественности сказал: «Нам нужно решить один из фундаментальных вопросов с так называемыми обманутыми доль-

щиками. Но эта проблема возникла не сама по себе, не потому что жуликов много, а потому, что государство не отрегулировало до сих пор цивилизованным способом сферу этой деятельности».

На семинаре совета законодателей в декабре 2018 г. спикер Госдумы В. Володин заявил, что «Новых обманутых дольщиков не будет, все необходимые для этого законодательные решения приняты – и по страхованию, и по ответственности, и по открытию обязательному эскроу-счетов» [3]. Но это не совсем так, необходимо, прежде всего, устранить причины появления долгостроев и обманутых дольщиков.

### **ПРОЕКТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ В ЖИЛИЩНОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ: РОЛЬ СЧЕТОВ ЭСКРОУ**

Проектное финансирование в России имеет свою историю, учитывая опыт строительства Китайско-Восточной железной дороги, ряда международных проектов в промышленности, в энергетике, в нефтегазовой отрасли, но в жилищном строительстве этот механизм будет применяться впервые. Появление проектного финансирования объясняется необходимостью решения проблем с долгостроями и обманутыми дольщиками.

По своей сути проектное финансирование представляет собой способ кредитования проектов, при котором денежные потоки генерируются самим проектом, т.е. осуществляется возврат денежных средств без привлечения на эти цели иных источников денежных средств.

Как известно, структура проектного финансирования в мировой практике иная, а именно не менее 30 % должен вложить инициатор проекта, остальное – это кредит банка.

Согласно закону 214-ФЗ с 1 июля 2018 г. начинается переходный период от финансирования строительства жилой недвижимости за счет средств дольщиков к банковскому финансированию, завершение перехода планировалось к 2020–2021 гг., но, как выяснилось это сейчас, прогноз был ошибочным, что подтверждают факты по Новосибирской области.

В течение 2018–2019 гг. специалисты строительной отрасли достаточно широко обсуждали вопросы перехода к проектному финансированию, отмечая трудности и возможные риски для застройщиков и уполномоченных банков.

Высказывается мнение, что в системе проектного финансирования существенно повысится кредитная нагрузка по процентам для застройщиков, что также скажется на росте цены за квадратный метр для дольщиков, т.е. конечных покупателей [4].

Ведущую роль во внедрении проектного финансирования должны выполнять эскроу-счета, заключение договоров долевого участия с применением нового механизма должно было завершиться до конца 2020 г.

Практика показала, что многие застройщики Новосибирской области не приступили к заключению договоров, предусматривающих открытие счетов эскроу, хотя до 2024 г. все договоры должны содержать открытие счетов эскроу (табл. 3).

Согласно ст. 15.4 закона 214-ФЗ с 1 июля 2019 г. средства дольщиков должны зачисляться на счета эскроу, минуя расчетные счета застройщи-

Таблица 3

**Информация по долевому строительству в Новосибирской области на конкретные даты**

Показатели	2019 г.		2020 г.		2021 г.	Изменения за год
	25.10	10.12	17.01	10.03	11.03	
1. Застройщики – юридические лица, всего::						
А) разрешение на строительство, шт.	291	284	253	247	219	-28
Б) площадь жилья, тыс. м <sup>2</sup>	3133	3146	2848	2760	2497	-263
В) застройщики – юр. лица, шт.	134	137	125	122	128	6
2. В том числе имеют право принимать средства дольщиков в рамках Федерального закона 214-ФЗ, всего:						
А) разрешение на строительство, шт.	209	220	199	206	201	-5
Б) площадь жилья, тыс. м <sup>2</sup>	2477	2641	2388	2411	2360	-51
В) застройщики, шт.	110	119	111	112	123	11
Г) в % от строящегося жилья	79	84	84	87	94	7
3. Предусматривающие использование счетов эскроу:						
А) разрешение на строительство, шт.	27	35	39	53	130	77
Б) площадь жилья, тыс. м <sup>2</sup>	265	383	424	558	1422	864
В) застройщики, шт.	21	28	30	36	87	51
4. Соответствуют критериям ПП РФ № 480 и могут привлекать средства без использования счетов эскроу:						
А) разрешение на строительство, шт.	185	189	162	155	73	-82
Б) площадь жилья, тыс. м <sup>2</sup>	2212	2258	1964	1853	938	-915
В) застройщики, шт.	94	99	89	84	48	-36

Источник: Таблица составлена автором [10].

ков, но этот единовременный переход всех застройщиков на проектное финансирование оказался практически нереальным. Поэтому еще до наступления 1 июля 2019 г. правительством РФ было принято постановление от 22 апреля 2019 г. № 480, в котором определены условия (критерии) завершения строительства без применения счетов эскроу, утвержден перечень документов, который должны предоставить застройщики для определения соответствия их утвержденным критериям, их соблюдение позволяет застройщикам привлекать денежные средства дольщиков на свои расчетные счета. На середину марта 2021 г. в Новосибирской области учтено 48 таких застройщиков.

Следует согласиться с мнением автора в статье [1], что для полного отказа от средств дольщиков в периоде строительства жилых домов к продаже готового жилья потребуется определенный период, когда будет завершено строительство всех объектов по заключенным договорам и будет прекращена выдача разрешений на строительство по условиям долевого участия граждан.

Полагаем, что лишение права застройщика получать долевые взносы дольщиков не может быть гарантией выполнения им всех обязательств,

предусмотренных в договорах долевого участия, включая сроки ввода в эксплуатацию домов. Проблемы могут возникать по причине невыполнения договорных обязательств подрядными организациями, крупные банки не смогут обеспечивать проектное финансирование по всем объектам застройщиков, это не является их основной функцией по закону «О банковской деятельности». Сейчас нет ясности в распределении функций между застройщиком и банком, который будет оплачивать подрядным организациям стоимость выполненных работ. Получается, что банк должен контролировать обоснованность предъявленных к оплате документов (акты по ф.2-КС и справки ф.3-КС). Следовательно, банки вынуждены будут выполнять совершенно не свойственные им функции, у них не будет мотивации к наведению какого-то нового порядка в оценке объемов выполненных строительно-монтажных работ, если размер их вознаграждения будет зависеть именно от объема оплаченных СМР.

Специалисты считают максимально допустимую ставку проектного финансирования в размере 6 %. Кроме того, разумно определить возможность использования застройщиками средств с эскроу-счетов по мере выполнения основных этапов строительства жилых домов, что обязательно должно сопровождаться сокращением затрат по строительству. В таких условиях следует предусмотреть и поэтапную оплату дольщиками стоимости договора долевого строительства. Например, первоначально вносится аванс в размере 10–20 %, а далее оплата должна производиться пропорционально фактически выполненным работам.

В качестве идеальной ситуации можно было бы рассматривать случаи, когда застройщики продают готовые квартиры, построенные на кредитные деньги. В то же время при таком подходе вряд ли сможет начаться большая часть всех строек, поскольку в стране отсутствует сформированный в таких объемах капитал, так же как и нет условий для формирования необходимых кредитных ресурсов.

В Новосибирской области застройщики не торопятся заключать договоры с дольщиками с использованием счетов эскроу (табл. 4).

Как видно из табл. 4, большинство застройщиков строят по одному дому (27 организаций из 41, т.е. 65,8 %). Достаточно печальная картина наблюдается по заключению договоров с условием открытия счетов эскроу. В 16 проектных декларациях нет договоров по жилым помещениям, по нежилым помещениям – в 23 случаях, по машино-местам не заключены договоры в 12 декларациях, эти декларации не учтены в табл. 4.

В большинстве случаев доля заключенных договоров относительно количества жилых и нежилых помещений невелика, она колеблется по жилым помещениям: 0,3 % – СЗ «Нобель», 0,6 % – СЗ «ВКД-Развитие», 0,8 % – СЗ «Грандпарк», 2,5 % – «Аква Сити», 9 % – СЗ «Развитие» и т.д. Высокие доли заключенных договоров следует отметить у застройщиков: СЗ «Аква Девелопмент» – 89,2 %, СЗ «Прогресс» – 93,3 %, СЗ «Аркетта Девелопмент» – 98,6 %.

Факты – упрямая вещь, они подтверждают, что пока не определен механизм финансирования жилищного строительства, который бы способствовал снижению стоимости строительства и одновременно был бы привлекательным для застройщиков.

Таблица 4

**Информация из проектных деклараций застройщиков**

Названия застройщиков	Дата ПД	Строят кол-во домов	Жилые помещения		Нежилые помещения		Машино-места	
			КД	Кол-во	КД	Кол-во	КД	Кол-во
ООО «Авалон»	04.03.21	1	9	36	0	24	0	0
ООО «Аква Сити»	12.03.21	1	6	243	3	91	0	34
ООО «АКД-Мета»	10.03.21	2	124	192	0	2	0	0
ООО «Альгеба»	10.03.21	1	35	158	0	37	0	0
ООО «Гамма»	19.03.21	1	0	186	0	7	22	297
ООО «Городской строительный фонд»	05.03.21	1	120	210	1	4	14	125
ООО «Европейский берег»	18.03.21	1	121	433	36	246	41	170
ЗАО СМС	18.03.21	1	105	228	6	44	2	36
АО «Муниципальная СК»	23.03.21	1	28	238	0	10	0	0
АО «Муниципальная СК»	23.03.21	1	28	137	0	7	0	0
ООО «Развитие»	10.03.21	1	47	522	1	12	0	0
СЗ «Акация на Ватутина»	19.03.21	3	141	206	1	2	0	0
СЗ «Акация на Ватутина»	15.03.21	3	105	175	1	5	0	0
СЗ «Академ Развитие»	10.03.21	1	9	24	0	0	0	0
СЗ «Академ Развитие»	10.03.21	1	39	62	0	0	0	0
СЗ «Акация на Лежена»	09.03.21	3	107	186	0	0	0	0
СЗ «Аква Девелопмент»	09.03.21	1	299	335	0	1	0	0
СЗ «Альфа»	05.03.21	1	9	427	0	6	0	232
СЗ «Аркетга Девелопмент»	09.03.21	1	147	149	1	14	30	46
СЗ «Вира-Строй-Б7»	09.03.21	1	35	160	0	0	0	0
СЗ «Вира-Строй-Билдинг»	04.03.21	1	73	263	0	0	0	0
СЗ «Вира-Строй-Билдинг»	04.03.21	1	139	263	0	0	0	0
СЗ «Вира-Строй-Эстейт»	09.03.21	1	41	263	0	0	0	0
СЗ «ВКД-3»	10.03.21	1	0	0	191	289	11	162
СЗ «ВКД-Развитие»	10.03.21	2	1	152	0	133	0	370
СЗ «Галактика»	04.03.21	1	52	311	6	36	0	0
СЗ «Грандпарк»	09.03.21	1	2	236	0	48	0	125
СЗ «Дом на Шампиных»	05.03.21	1	98	146	2	2	8	71
СЗ «Дом Солнца»	04.03.21	1	83	109	0	12	0	0
СЗ «Енисей»	10.03.21	1	55	130	2	4	8	72
СЗ «Камея»	09.03.21	1	72	161	5	33	18	93
СЗ «Нобель»	09.03.21	1	30	183	0	18	0	0
СЗ «Нобель»	09.03.21	1	1	298	0	59	0	182
СЗ «Новосибирский квартал»	05.03.21	1	105	188	0	0	0	0
СЗ «Онега»	10.03.21	1	162	208	0	0	0	0
СЗ «Прогресс»	21.03.21	1	363	389	0	0	0	0
СЗ «Расцветай на Красном»	19.03.21	3	63	106	4	8	5	98
СЗ «Энергострой»	23.03.21	1	27	110	0	1	0	0
СЗ «Энергострой»	23.03.21	1	24	110	0	1	0	0
СК «Строй Град +»	03.03.21	1	171	205	37	63	29	56
ООО «Ютн Строй-2»	10.03.21	1	5	77	0	14	0	23

Примечание. ПД – проектные декларации, КД – количество договоров по открытию счетов эскроу.

Источник: Таблица составлена на основе проектных деклараций [10].

## ВЫВОДЫ

Идея отказа от использования средств дольщиков в процессе строительства жилых домов пока не имеет реальных сроков ее воплощения, ибо в условиях внедрения проектного финансирования и открытия счетов эскроу сохраняется действующий порядок финансирования на основе договоров долевого строительства, определения цены договора и сроков уплаты, изменяется лишь направление движения денежных средств дольщиков.

Полагаем, что серьезной ошибкой в высказывании официальных лиц следует считать мнение, что с переходом на проектное финансирование и открытием счетов эскроу как бы отменяется долевое участие граждан и организаций в строительстве домов. Фактически все основные положения законодательства по долевному жилищному строительству сохранены.

## Литература

1. Дементьев В.В. Отказ от долевого жилищного строительства: когда, в пользу какого? // Бухучет в строительных организациях. 2018. № 10. С. 44–49. [Электронный ресурс]. URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=36526664>
2. Жилищное хозяйство в России. 2019: Стат. сб. / Росстат. Ж72 М., 2019. 78 с. [Электронный ресурс]. URL: [https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Jil-kom\\_xoz-vo%202019.pdf](https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Jil-kom_xoz-vo%202019.pdf) (дата обращения: 21.03.2021).
3. Индикаторы рынка недвижимости. [Электронный ресурс]. URL: <https://www.irm.ru/news/129257.html> (дата обращения: 21.03.2021).
4. Малявина Н.Б. Роль эскроу-счетов в долевым строительстве // Семейное и жилищное право. 2020. № 4. [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 21.03.2021).
5. О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года: [Указ от 4 мая 2018 г. № 204 Президента РФ (ред. 21.07.2020)]. [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс»: Законодательство: Версия Проф. URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 21.03.2021).
6. Об утверждении государственной программы Новосибирской области «Стимулирование развития жилищного строительства в Новосибирской области: [Постановление правительства Новосибирской области от 20 февраля 2015 г. № 68-п (ред. 10.11.2020)]. [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс»: Законодательство: Версия Проф. URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 21.03.2021).
7. Об участии в долевым строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации: [Федер. закон от 30.10.2014 № 214-ФЗ (ред. от 30.12.2020 г.)]. [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс»: Законодательство: Версия Проф. URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 21.03.2021).
8. Официальный сайт Министерства строительства Новосибирской области. [Электронный ресурс]. URL: <http://minstroy.nso.ru/page/3730> (дата обращения: 21.03.2021).
9. План мероприятий («дорожная карта») по поэтапному замещению в течение трех лет средств граждан, привлекающих для создания многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, банковским кредитованием и иными формами финансирования, минимизирующими риск для граждан»: [утв. Правительством 21.12.2017 г.]. [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс»: Законодательство: Версия Проф. URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 21.03.2021).
10. Портал «наш.дом.рф». Сервисы: Аналитика; Единый реестр застройщиков (дата обращения: 21.03.2021).

11. Стратегия развития жилищной сферы Российской Федерации на период до 2025 г.: [подготовлена Министерством строительства и ЖКХ РФ]. [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс»: Законодательство: Версия Проф. URL: [https://xn--d1aqf.xn--p1ai/wp-content/uploads/2016/04/DomRF\\_brochure-3.0-Dec10.pdf](https://xn--d1aqf.xn--p1ai/wp-content/uploads/2016/04/DomRF_brochure-3.0-Dec10.pdf) (дата обращения: 21.03.2021).

### Bibliography

1. *Dement'ev V.V.* Otkaz ot dolevogo zhilishhnogo stroitel'stva: kogda, v pol'zu kakogo? // Buhuchet v stroitel'nyh organizacijah. 2018. № 10. P. 44–49. [Jelektronnyj resurs]. URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=36526664>
2. Zhilishhnoe hozjajstvo v Rossii. 2019: Stat. sb. / Rosstat. Zh72 M., 2019. 78 p. [Jelektronnyj resurs]. URL: [https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Jil-kom\\_xoz-vo%202019.pdf](https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Jil-kom_xoz-vo%202019.pdf) (data obrashhenija: 21.03.2021).
3. Indikatory rynka nedvizhimosti. [Jelektronnyj resurs]. URL: <https://www.irm.ru/news/129257.html> (data obrashhenija: 21.03.2021).
4. *Maljavina N.B.* Rol' jeskrou-schetov v dolevom stroitel'stve // Semejnoe i zhilishhnoe pravo. 2020. № 4. [Jelektronnyj resurs]. URL: <http://www.consultant.ru/> (data obrashhenija: 21.03.2021).
5. O nacional'nyh celjah i strategicheskikh zadachah razvitija Rossijskoj Federacii na period do 2024 goda: [Ukaz ot 4 maja 2018 g. № 204 Prezidenta RF (red. 21.07.2020)]. [Jelektronnyj resurs] // SPS «Konsul'tant Pljus»: Zakonodatel'stvo: Versija Prof. URL: <http://www.consultant.ru/> (data obrashhenija: 21.03.2021).
6. Ob utverzhdenii gosudarstvennoj programmy Novosibirskoj oblasti «Stimulirovanie razvitija zhilishhnogo stroitel'stva v Novosibirskoj oblasti: [Postanovlenie pravitel'stva Novosibirskoj oblasti ot 20 fevralja 2015 g. № 68-p (red. 10.11.2020)]. [Jelektronnyj resurs] // SPS «Konsul'tant Pljus»: Zakonodatel'stvo: Versija Prof. URL: <http://www.consultant.ru/> (data obrashhenija: 21.03.2021).
7. Ob uchastii v dolevom stroitel'stve mnogokvartirnyh domov i inyh ob#ektov nedvizhimosti i o vnesenii izmenenij v nekotorye zakonodatel'nye akty Rossijskoj Federacii: [Feder. zakon ot 30.10.2014 № 214-FZ (red. ot 30.12.2020g.)]. [Jelektronnyj resurs] // SPS «Konsul'tant Pljus»: Zakonodatel'stvo: Versija Prof. URL: <http://www.consultant.ru/> (data obrashhenija: 21.03.2021).
8. Oficial'nyj sajt Ministerstva stroitel'stva Novosibirskoj oblasti. [Jelektronnyj resurs]. URL: <http://minstroy.nso.ru/page/3730> (data obrashhenija: 21.03.2021).
9. Plan meroprijatij («dorozhnaja karta») po pojetapnomu zameshheniju v techenie treh let sredstv grazhdan, privlekajushhih dlja sozdanija mnogokvartirnyh domov i inyh ob#ektov nedvizhimosti, bankovskim kreditovaniem i inymi formami finansirovanija, minimizirujushhimi risk dlja grazhdan»: [utv. Pravitel'stvom 21.12.2017 g.]. [Jelektronnyj resurs] // SPS «Konsul'tant Pljus»: Zakonodatel'stvo: Versija Prof. URL: <http://www.consultant.ru/> (data obrashhenija: 21.03.2021).
10. Portal «nash.dom.rf». Servisy: Analitika; Edinyj reestr zastrojshhikov (data obrashhenija: 21.03.2021).
11. Strategija razvitija zhilishhnoj sfery Rossijskoj Federacii na period do 2025 g: [podgotovlena Ministerstvom stroitel'stva i ZhKH RF]. [Jelektronnyj resurs] // SPS «Konsul'tant Pljus»: Zakonodatel'stvo: Versija Prof. URL: [https://xn--d1aqf.xn--p1ai/wp-content/uploads/2016/04/DomRF\\_brochure-3.0-Dec10.pdf](https://xn--d1aqf.xn--p1ai/wp-content/uploads/2016/04/DomRF_brochure-3.0-Dec10.pdf) (data obrashhenija: 21.03.2021).