

## Законодательные новеллы по мерам поддержки участников долевого строительства на фоне пандемии COVID-19

Березина Е.А., магистрант юридического факультета  
Крючков Роман Анатольевич, кандидат юридических наук, доцент, научный руководитель  
ННГУ им. Лобачевского

**Аннотация.** В статье рассматриваются меры поддержки государством участников долевого строительства в период пандемии коронавирусной инфекции COVID-19. Более детально анализируется первый пакет адресных антикризисных мер поддержки строительной отрасли.

**Ключевые слова:** пандемия, строительная отрасль, антикризисный план, льготная ставка ипотечного кредитования, участники долевого строительства, эскроу.

«Строительная отрасль является одной из ключевых отраслей в экономике России, объединяющей интересы всех социальных групп населения страны. В ней задействованы не только собственно застройщики и строительные компании, но и производственные предприятия, проектные организации, транспортные и логистические компании, а также организации иных направлений деятельности, осуществляющих снабжение, материально-техническое и организационное обеспечение строительного процесса».[1]

Пандемия коронавирусной инфекции COVID-19 качественно изменила все сферы жизни общества. Ограничения которые были введены в целях санитарно-эпидемиологического контроля, безопасности и борьбы с инфекцией привели к перебоям функционирования строительной отрасли. На основании письма от 31.03.2020г. № 12354-ВЯ/07 Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ строительная отрасль включена в перечень отраслей российской экономики, которые наиболее сильно пострадали в результате распространения коронавирусной инфекции.

Перед Правительством РФ и Министерством жилищно-коммунального хозяйства РФ встала задача в короткие сроки разработать план принятия мер адресной поддержки строительной отрасли. «В кризисный период строительные компании испытывают недостаток финансирования, т.к. в условиях повышенных рисков банковский сектор перестает выдавать кредиты на строительные проекты и ипотечные кредиты населению. Как результат- банкротство застройщиков, остановка строек, обманутые дольщики и просроченная задолженность в банках».[2, с. 1]

Антикризисный план предполагает, что на фоне снижения платежеспособности населения государство будет стимулировать граждан к покупке жилья посредством снижения ставки по ипотеке. Предполагается, что льготная ипотека будет способна удерживать строительную отрасль на плаву после пандемии.

Правительство РФ утвердило программу льготной ипотеки под 6,5 % годовых. Субсидии будут предоставляться по всем ипотечным кредитам на приобретение квартир в новостройках до 1 ноября 2020 года. Максимальная сумма кредита по стране достигает три миллиона рублей, а в Москве, Санкт-Петербурге, Московской и Ленинградской областях – восемь миллионов рублей.

Также государство намерено снижать ставки по кредитам застройщиков. В условиях падения потребительского спроса субсидирование ставок по кредитам застройщиков, перешедших на проектное финансирование с использованием счетов эскроу, является необходимой мерой.

«Отличительной особенностью проектного финансирования от долевого строительства является создание счетов эскроу, которые открываются до сдачи объектов в эксплуатацию, использовать средства данного счета не может ни банк, ни застройщик».[3,с.2]

Однако застройщик и дольщик, если он осуществляет покупку недвижимости с привлечением кредитных средств, оба вынуждены платить проценты банку.

Предложение о поэтапном раскрытии эскроу счетов пропорционально объему строительства с одной стороны поддержит застройщиков в условиях кризисной ситуации, но с другой стороны в полной мере не исключает риски дольщиков.

Ставку по кредиту застройщика банк может снизить до уровня не выше ключевой ставки ЦБ РФ, которая в настоящий момент составляет 5,5 % на период до конца 2021 года. Претендующий на льготу застройщик не должен иметь просрочек по выплатам и срокам ввода домов в эксплуатацию, а также должен обеспечить сохранение штатной численности.

Выпадающие доходы из-за снижения ставок будут компенсированы банку из бюджета. Уже начиная с 8 июня 2020 г. Минстрой России начнет принимать заявления от банков на возмещение недополученных доходов по кредитам, выданных для реализации проектов жилищного строительства. Недополученные доходы будут возмещаться по кредитным договорам, заключенными с строительными компаниями до 1 мая 2020 года. Порядок возмещения устанавливается Постановлением Правительства РФ от 30. 04. 2020 г. № 629 «Об утверждении Правил возмещения кредитным организациям недополученных доходов по кредитам, выданным в целях реализации проектов жилищного строительства».[4]

По поручению Президента РФ Минстроем России в апреле были разработаны меры поддержки строительной отрасли. Принятые меры рассчитаны прежде всего на обеспечение устойчивого развития жилищного строительства. А уже в мае Минстроем РФ были подведены первые итоги антикризисного плана. Минстрой России озвучил в своем отчете, что

по состоянию на 22 мая 2020 г. выдано 14,3 тыс. кредитов на 36,5 млрд руб. Льготные ипотечные кредиты выдают такие крупные банки, как Сбербанк, ВТБ, Альфа Банк, Промсвязьбанк, Банк ДОМ.РФ.

Одним из главных направлений антикризисного плана является не только способствование покупке нового жилья на начальном этапе строительства, но и защита прав обманутых дольщиков, путем достраивания уже частично возведенных зданий. Ввиду необходимости защиты прав обманутых дольщиков Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства был докапитализирован на 30 миллиардов рублей.

Государство способствует развитию строительной отрасли не только через механизм кредитования в данной сфере, но и делая послабления и исключения из законодательства относительно применения к застройщику штрафных санкций за ненадлежащее выполнение обязательств.

Согласно ч.2 ст. 6 федерального закона 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 РФ» в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.[5]

В соответствии с принятыми мерами дольщики не смогут взыскать неустойку с застройщиков за срыв сроков строительства до конца 2020 г., а дома по которым более чем на полгода нарушен срок завершения строительства или обязанности по их передаче участнику долевого строительства временно не будут включать в реестр долгостроев. В период начисления неустоек не будет включен период времени с 3 апреля до 1 января 2021 г. Необходимо отметить, что временное отсутствие санкций не освобождает застройщика от выполнения обязательств перед дольщиками.

Целесообразными также являются меры, продлевающие сроки действия строительных документов.

#### **Литература:**

1. Письмо Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 31.03.2020 г № 12354-ВЯ/07. // Доступ из СПС «КонсультантПлюс».
2. Хлебопашева О.Н. «Меры государственной поддержки финансирования строительной отрасли» // Финансовый журнал. 2016. № 1. С. 117-121.
3. Петренко А.С., Седых Н.В. «Специфика финансирования банками строительного бизнеса в современных условиях развития экономики России» // Вестник Адыгейского государственного университета. Серия 5: Экономика. 2018. №4 (230). С.281-286.
4. Постановление Правительства РФ «Об утверждении Правил возмещения кредитным организациям недополученных доходов по кредитам, выданным в целях реализации проектов жилищного строительства» от 30. 04. 2020 г. № 629. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».
5. Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 № 214-ФЗ.
6. Постановление Правительства РФ «О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году» от 03.04.2020 N 440.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 03.04.2020 №440 на один год продлевается срок действия разрешения на строительство, если окончание срока его действия приходится на период с 7 апреля 2020 года до 1 января 2021 года.[6]

Свои проекты развития и поддержки строительной отрасли предлагает не только Минстрой РФ, но и другие органы государства и государственные организации, обеспечивая тем самым комплексный подход к решению проблемы.

Государственная компания «Дом. РФ» также в качестве меры поддержки строительной отрасли предложила выкупать нераспроданные квартиры у застройщика, которые могут быть потом использованы для социальной аренды.

Торгово-промышленная палата России выступила с инициативой обязать власти регионов страны провести мониторинг проектных и строительных компаний, зарегистрированных в конкретном регионе, и оказывать содействие в загрузке этих компаний рентабельными объемами работ, имеющихся в регионе.

Распространение коронавируса, введение режима повышенной готовности в регионах страны и нахождение граждан на самоизоляции отразились на динамике продаж жилья, но рынок недвижимости инертен и для того, чтобы экономические и социальные кризисы в полной мере отразились на данной отрасли нужно, чтобы прошло время.

На данном этапе законодательные новеллы, касающиеся поддержки участников долевого строительства носят временный характер. Предполагается, что необходимо также подготовить пакет дополнительных мер, которые были бы направлены на дальнейшую защиту прав дольщиков, ввиду этого поэтапное раскрытие эскроу счетов не может быть рассмотрено в качестве действенного механизма. Налоговые каникулы, компенсации при подключении зданий к различным сетям существенно снизили бы нагрузку с застройщика.

В настоящее время были приняты меры быстрого реагирования по стабилизации системообразующей отрасли и теперь важно, чтобы строительная отрасль смогла как можно быстрее нормализовать свою работу.