

УДК 33

Проблемы перехода на новую схему строительства жилья

Зенкина Марина Валентиновна

Доктор экономических наук, профессор,
профессор кафедры Экономики в строительстве,
Тюменский индустриальный университет,
625000, Российская Федерация, Тюмень, ул. Володарского, 38,
e-mail: zenkinamarina2000@gmail.com

Аннотация

В Российской Федерации возведение жилищных объектов остается лидирующим направлением в структуре строительной деятельности. Однако только в 2014 г. Россия достигла по объему ввода жилья уровня советского периода (уровня 1988 г.). В 2015 г. темпы жилищного строительства начали снижаться. В результате в России низкий уровень обеспеченности населения жильем. Для его повышения объемы жилищного строительства должны существенно измениться в сторону роста.

Поскольку основным источником финансирования жилищного строительства в Российской Федерации являются средства населения, то застройщики, привлекая их, перекладывают на граждан весьма значительную долю рисков. При этом одно из важнейших нарушений законодательства в области жилищного строительства - использование средств населения, принимающего участие в финансировании строительства жилья путем заключения договоров с застройщиком (договоров долевого участия) не по целевому назначению. Решая данную проблему, правительство России предложило использование при строительстве жилья проектного финансирования.

Таким образом, с одной стороны, необходимо наращивать темпы жилищного строительства, а с другой стороны, - переходить к новому порядку его финансирования.

Отмеченное обстоятельство обусловило необходимость рассмотрения в статье вероятных последствий перехода от долевого строительства жилья к его проектному финансированию.

Для цитирования в научных исследованиях

Зенкина М.В. Проблемы перехода на новую схему строительства жилья // Экономика: вчера, сегодня, завтра. 2019. Том 9. № 7А. С. 91-99.

Ключевые слова

проектное финансирование, участник долевого строительства, эскроу-счет, процентная ставка, застройщик, стоимость проектного финансирования, страхование, стоимость жилья.

Введение

Строительство - одна из фондосоздающих отраслей материального производства, от состояния и развития которой во многом зависит конкурентоспособность продукции и предприятий всех других отраслей народнохозяйственного комплекса.

По данным Росстата [Федеральная служба государственной статистики, [www](http://www.fedstat.ru)] в Российской Федерации возведение жилищных объектов остается лидирующим направлением в структуре строительной деятельности (таблица 1).

**Таблица 1 – Удельный вес ввода в действие зданий
жилого назначения в общем объеме ввода зданий, %**

Показатель	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Ввод жилых зданий в РФ	93,2	93,0	92,4	92,6	93,0	93,4	93,2	93,1	93,3

Данные таблицы показывают, что доля ввода в действие зданий жилого назначения в общем его объеме на протяжении всего рассматриваемого периода составляет или около, или чуть больше 93%.

Ниже (таблица 2) в динамике представлен ввод в действие жилых домов [Федеральная служба государственной статистики, [www](http://www.fedstat.ru)].

Таблица 2 – Ввод в действие жилых домов в РФ, млн. кв. м общей площади

Показатель	1990	1995	2000	2005	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Ввод в действие жилых домов	61,7	41,0	30,3	43,6	58,4	62,3	65,7	70,5	84,2	83,8	80,2	79,2	75,7

Наивысший показатель советского периода по вводу жилья в России был достигнут в 1988 г. (72,3 млн. кв. м). Наибольший объем жилищного строительства в современной России выполнен в 2014 г. – 84,2 млн. кв. м общей площади. Таким образом, только в 2014 г. Россия достигла по объему ввода жилья уровня советского периода, то есть уровня 1988 г. 2014 год называют годом с феноменальными продажами.

Тенденция снижения объемов строительного производства, начавшаяся с 2014 г., наблюдалась в 2015 - 2017 гг. и продолжилась в 2018 г. Объем работ, выполненный организациями всех форм собственности по виду деятельности "Строительство", в 2017 г. ниже уровня 2016 г. на 1,4% (в сопоставимых ценах). В 2017 г. характерна отрицательная динамика объемов строительных работ для I (на 4,5%), II (на 2,6%) и IV (на 0,6%) кварталов по сравнению с соответствующими периодами 2016 г. при сохранении объемов работ, выполненных в III квартале, на уровне предыдущего года.

Темпы жилищного строительства, которое, как уже отмечалось выше, является лидирующим направлением в структуре строительной деятельности, в 2015 году начали снижаться: в 2016 г. снижение по сравнению с 2015 г. составило 4,3%, в 2017 г. (по отношению к 2016 г.) - 1,3%, в 2018 г. (по сравнению с 2017 г.) — 4,4%.

В январе 2019 г. объемы жилищного строительства по сравнению с аналогичным периодом 2018 г. сократились на 16,8%. При этом следует отметить, что снижение за месяц увеличилось

в два раза — в декабре 2018 г. оно составило 8,9%. В январе 2019 г. строители сдали 4,2 млн. кв. м жилой площади, тогда как годом раньше было введено в действие 5 млн. кв. м, а в 2017 г. — 4,3 млн. кв. м.

В результате в настоящее время обеспеченность населения жильем в России составляет 25 кв. м на человека, что значительно меньше, чем в других странах (так, в Европе на одного человека в среднем приходится 40 кв. м жилья; в США - 70 кв. м; даже в густонаселенном Китае на одного жителя приходится в среднем - 27 кв. м), а в 2024 г. он должен составить 30 кв. м. Для этого необходимо, чтобы объемы жилищного строительства выросли с 80 млн. кв. м до 120 млн. кв. м в год к 2024 году.

При этом следует отметить, что в 38% жилищного фонда российских городов нет газа, в 23% - горячей воды, в 16% – канализации, в 14% – водопровода, в 22% – душа. Аналогичные показатели в сельском жилищном фонде ниже в три раза. В стране доля нуждающихся в замене:

- уличной водопроводной сети – 44% (это 163 тыс. км);
- практически 29% тепловых сетей.

Если рассматривать отдельные территории, то уровень газификации, например, Восточной Сибири и Дальнего Востока составляет не выше 7%. В среднем в Российской Федерации только 66% жилищного фонда обеспечено удобствами.

Ниже (таблица 3) представлена динамика доли жилья, построенного гражданами за счет собственных и привлеченных средств [Федеральная служба государственной статистики, www].

Таблица 3 – Доля жилых домов, построенных населением за счет собственных и привлеченных средств, %

Показатель	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Доля жилья (по площади), возведенного за счет собственных и привлеченных средств населения	43,7	43,0	43,2	43,5	43,0	41,2	39,6	41,6	43,2

Из таблицы видно, что в общем вводе в действие жилья значителен удельный вес жилых домов, возведенных населением за счет собственных и привлеченных средств. Иными словами, денежные средства граждан - основной источник финансирования строительства жилья в стране: граждане или самостоятельно возводят жилье, или принимают участие в финансировании его строительства, заключая договор с застройщиком.

Последние (застройщики), привлекая средства граждан, перекладывают на них значительную часть рисков: в итоге за девять месяцев 2016 г. дольщики потеряли 6,4 млрд. руб. [Федеральная служба государственной статистики, www].

Принятый в 2004 году федеральный закон №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве» [Крючкова, 2017] и неоднократно вносимые в него изменения с целью повышения защищенности прав участников долевого строительства не привели к желаемым результатам: по-прежнему участие в строительстве жилья для дольщика высоко рискованно.

Решая данную проблему, правительство Российской Федерации разработало порядок реализации при строительстве жилья проектного финансирования.

Таким образом, с одной стороны, необходимо повышать темпы строительства жилья, а с другой стороны, - переходить к новому порядку его финансирования.

С точки зрения экспертов, для строительного рынка 2019 год будет непростым, поскольку он будет первым годом, когда финансирование строительства жилья будет осуществляться по новому: с 1 июля 2019 г. реализуются внесенные в Федеральный закон № 214-ФЗ очередные изменения, в соответствии с которыми невозможно будет купить квартиру на стадии котлована по договору о долевом строительстве. С этого момента застройщики должны будут продавать квартиры в новых проектах через эскроу-счета, доступ к которым они (застройщики) получат только после завершения проекта. Иными словами, все сделки в строящихся объектах можно будет совершать исключительно с помощью эскроу-счетов, открытых в банке, кредитующем застройщика, финансирующем строительство дома. Данный счет будет бесплатным, но и проценты на сумму, лежащую на нем, начисляться не будут. Средства на счетах эскроу, как и все вклады в банках, будут застрахованы государством (через Агентство по страхованию вкладов) и максимальная сумма возмещения для их владельцев — 10 млн. руб.

В настоящее время эскроу-счета открываются в Сбербанке. Сначала застройщик предоставляет банку копии документов и скан договора долевого участия (ДДУ). После проверки банк сообщает застройщику специальный номер, который передается покупателю квартиры. С ним последний направляется в отделение банка для открытия счета. К середине 2019 года открывать их банк планирует дистанционно.

Если в банке, где открыт счет эскроу, берется ипотечный кредит, то по нему банк может установить льготную ставку. К тому же ставка может быть гибкой и зависеть от величины средств на счете покупателя жилья: чем больше средств, тем ниже стоимость проектного финансирования для застройщика.

Если будущий собственник жилья и застройщик расторгают договор, то счет эскроу закрывается и средства возвращаются покупателю. Последний имеет право расторгнуть договор и закрыть счет, если ввод дома задерживается на 2 месяца. Договор с застройщиком по требованию дольщика может быть расторгнут в судебном порядке, если:

- приостановлено или прекращено строительство жилья;
- проектная документация жилого дома существенно изменена;
- назначение общего имущества или нежилых помещений в доме изменено.

Вполне закономерно, что потребуется время для адаптации рынка к новым правилам. Каковы же вероятные последствия перехода от системы долевого строительства жилья к его проектному финансированию? Попробуем ответить на данный вопрос.

Если строить на средства дольщиков - физических лиц больше нельзя, то придется осуществлять строительство либо за счет собственных средств, либо за счет банковских кредитов.

В новых условиях банки для рынка жилищного строительства становятся:

- еще одним контролирующим органом, выполняющим данную функцию не безвозмездно;
- посредником между девелоперами и покупателями недвижимости (обе стороны вынуждены совершать транзакции только через банк; исключение составят те девелоперы, которые будут строить жилье полностью на собственные средства и лишь после сдачи его выставят квартиры на продажу). Иными словами, банк придержит деньги дольщиков до ввода жилья в действие, а застройщику на строительство жилья выдаст кредит. При этом, отмечают эксперты, возможна следующая ситуация (и вероятность ее достаточно высока): жилье построено, а деньги, лежащие на эскроу-счетах, пойдут на погашение выданного кредита (то есть останутся в банке) и не поступят застройщику. По расчетам экспертов, зарабатывать на новой схеме строительства российские банки будут более триллиона рублей ежегодно [Иванов, 2018, www].

Коэффициенты рисков для банков увеличатся, что, как следствие, приведет к ужесточению требований к заемщикам, в том числе к повышению размера первоначального взноса. В результате спрос на ипотечные продукты сократится, а ставка по кредитам, наоборот, возрастет.

Вполне естественно, что основным вопросом при использовании эскроу-счетов и банковских кредитов для застройщиков является стоимость проектного финансирования. Высказывались мнения, что размер процентной банковской ставки для застройщиков может находиться в интервале 2–3% [Шукин, 2018], 5–6% [Маврина, 2019].

Ставки, по которым ПАО «Сбербанк» собирается кредитовать девелоперов, намного выше ожидаемых.

По мнению экспертов, стоимость недвижимости в связи с переходом на предполагаемую к реализации финансовую модель увеличится:

- по мнению Е.Иванкиной - на 12-15%;
- по оценкам строителей - на 15%;
- по мнению экспертов - минимум на 20–25% [Маврина, 2019].

Так, ставки проектного финансирования, обнародованные Сбербанком, свидетельствуют о том, что:

- значительно возрастет себестоимость строительства жилья; по разным оценкам она увеличится на разницу между готовым и строящимся жильем, то есть минимум на 20–25%;

- рост затрат на возведение жилья однозначно создаст проблемы для существенного числа региональных застройщиков; запрет на привлечение средств дольщиков привел к тому, что у застройщиков, которые раньше перекрывали недостаток средств в бюджете новыми проектами, образовался их значительный дефицит. Новая схема работы требует от застройщиков дополнительных ресурсов. К тому же правила игры станут определять банки и строители попадают к ним в зависимость. Порядка 30-35% застройщиков не смогут получать деньги в банках после введения системы эскроу-счетов. Какое-то количество застройщиков просто обанкротится и уйдет с рынка, что приведет к временному сокращению предложения, а при сохранении высокого спроса цены на жилье пойдут вверх, что, в свою очередь, отразится на ипотеке.

Глава Минстроя считает, что на первом этапе (а это 2019 — 2020 гг.) результатом реформы будет снижение объемов строительства. Но после того, как новая система заработает, объемы строительства жилья будут повышаться, что позволит к 2024 г. выполнить поставленные президентом задачи [Коваленко, 2019].

Объем ввода жилья сократится, если государство не будет стимулировать банки и предоставлять субсидии на кредитование застройщиков. А уменьшения объемов строительства допустить нельзя, поскольку в России, как уже отмечалось ранее, его не хватает. К тому же в Российской Федерации огромный аварийный фонд: по данным на 1 января 2019 г. зафиксирована непригодность для проживания 15,7 млн. кв. м жилищного фонда [Крючкова, 2019]. Федеральный проект «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» входит в состав национального проекта «Жилье и городская среда». Из документа следует, что к концу 2024 г. объем расселенного аварийного жилого фонда должен достичь 9,54 млн. кв. м, а к концу 2023 г. объем расселяемого жилья должен на 30% превысить объем выявляемого аварийного фонда.

Данные обстоятельства делают недопустимым уменьшение темпов строительства жилья.

Эксперты прогнозируют, что уход от долевого строительства для покупателей жилья связан с высокими рисками: застройщики с целью обеспечения доступности нового жилья будут

стремиться к снижению его себестоимости. Экономия в итоге может снизить качество нового дома, здание рискует оказаться менее теплым, с плохой звукоизоляцией, популярными снова станут недорогие панели, утеплитель и стеклопакеты. По мнению А. Хрусталева, застройщики будут снижать затраты на строительство путем ускорения его темпов. В результате будут расти производительность труда и уменьшаться управленческие расходы.

Перевод всех проектов застройки на новую модель финансирования обернется массой непреодолимых для многих застройщиков проблем, основная из которых - получить кредит для финансирования оставшегося объема строительства. При этом возникают две трудности:

- возникнут затраты времени на поиск банка-инвестора, так как далеко не все кредиторы готовы быстро и легко предоставить заем для строительства. В результате часть строек на какое-то время останется без денежных средств и остановится;

- для подавляющего большинства девелоперских проектов анализируемые изменения означают переход на банковский кредит. Сегодня 72% инвестиций в жилищное строительство — деньги покупателей строящегося жилья, а банки финансируют его всего лишь на 17%. Тогда сомнительно, что последние готовы массово инвестировать в жилищное строительство, которое считают высоко рискованным и низко рентабельным.

Реформа долевого строительства уже привела к росту банкротств региональных застройщиков: деятельность многих компаний приостановлена. По мнению экспертов, ведение бизнеса в жилищном строительстве в новых условиях достаточно рискованно, поскольку требует новых отлаженных бизнес-процессов, которых пока нет.

Указанная инициатива по мнению ряда экспертов может привести к непрогнозируемым изменениям.

Изменение порядка финансирования затронуло и рынок страхования: в 2014 г. застройщиков обязали страховать ответственность, то есть девелоперы с начала 2014 г. должны были со стоимости каждого заключенного ДДУ отчислять по 1,2%. Для новых жилых проектов в октябре 2017 г. введены взносы в фонд защиты дольщиков на том же уровне. В настоящее время системы страхования и взносов в фонд реализуются параллельно. Однако, гарантии фонда защиты дольщиков не распространяются на объекты, строительство которых начато до октября 2017 г. По данным РАСК (рейтингового агентства строительного комплекса), за время действия механизма страхования сумма собранных с застройщиков премий составила 43 млрд. руб., а выплатили всего 1 млрд. руб. или 2,3%. Коэффициент выплат к собранным премиям в строительной отрасли, по сравнению с другими видами страхования, весьма невелик. Так, например, при страховании ответственности в целом данный коэффициент составляет 15–23%, при страховании жизни - 11–18% , имущества - 36–54%. В 2017 г. 90% общей суммы премий, собранных с застройщиков, аккумулировали пять страховщиков.

Иными словами, застройщики, реализующие жилье после 20 октября 2017 года, должны отчислять в компенсационный фонд 1,2% стоимости квартиры до регистрации ДДУ. Застройщики, которые начали продажу квартир до 20 октября, должны пользоваться системой страхования. При этом законом не разрешен переход от системы страхования к системе уплаты взносов в фонд защиты дольщиков или на использование эскроу-счетов без расторжения всех ДДУ по объекту.

В результате застройщики, которые начали проекты до октября 2017 г., и их дольщики оказались в затруднительном положении: не получая средств от строящихся объектов, застройщикам становится проблемно дальше функционировать, что может привести к значительному сокращению объемов жилищного строительства.

Поскольку стоимость банковских гарантий 5–6%, то до такого же уровня планируется поднять размер отчислений в фонд защиты дольщиков, что, безусловно, отразится опять на стоимости строительства жилья. Так как риски для банков возрастут, то, вполне естественно, ужесточатся требования к заемщикам, в том числе к увеличению размера первоначального взноса, что приведет к сокращению спроса на ипотеку и повышению ставки по кредитам.

Однако удорожание кредитов на жилье противоречит показателям нацпроекта «Жилье и городская среда», который предполагает к 2024 г.:

- снижение ставок по ипотеке до 7,9%.

- увеличение числа кредитов на жилье в новостройках почти в 2 раза (с нынешних 600 тыс. до 1,1 млн. кредитов в год).

По итогам 2018 г. нацпроект уже недовыполняется (за год было введено 75,7 млн. кв. м общей площади вместо планировавшихся 86 млн. кв. м).

К тому же к страхованию ответственности застройщиков допущено 12 страховых компаний. Часть страховщиков покинула рынок сама, так как новый порядок финансирования строительства существенно увеличил риски застройщиков, что не особо стимулировало страховщиков охотно их страховать. В результате застройщики для оформления договора часто не могут найти страховую компанию.

Перечисленное выше приведет к снижению объемов жилищного строительства и уменьшению предложений на данном рынке, что, в свою очередь, спровоцирует рост цен на жилье. Тогда от реформы выиграют только ведущие застройщики и несколько крупных банков.

С июля 2018 года застройщики могли перейти на механизм эскроу-счетов добровольно. Однако они проигнорировали данную возможность и начали массово оформлять разрешения на строительство новых объектов. Подача заявок на проектное финансирование идет крайне медленно (на 11 февраля 2019 г. в банки поступило всего 275 заявок) [Крючкова, 2019].

При этом часть застройщиков не удовлетворяет критериям проектного финансирования: по оценке Минстроя у около 30% проектов проблемы с кредитоспособностью. С целью исключения таких объектов из числа проблемных правительство решило освободить часть строек от новых правил (подготовлен проект соответствующего постановления правительства).

Застройщики могут работать с ДДУ:

- в проектах, готовых не менее чем на 30%;

- если количество уже заключенных ДДУ обеспечивает продажу не менее 10% площади.

Мнения экспертов относительно данного решения разделились. Так, одни считают, что значительная часть застройщиков не сможет отмеченными критериями воспользоваться, так как им запрещено привлекать средства дольщиков в силу того, что они (застройщики) являются проблемными. Другие полагают, что под указанные критерии застройщики могут подстроиться и продолжить работу по прежним правилам.

Таким образом, результатом реформы жилищного строительства может явиться не только рост его себестоимости, но и уход с рынка ряда его участников, снизится рентабельность деятельности девелоперских компаний, а также произойдет повышение цен на недвижимость. Следовательно, от данных изменений получают дополнительную прибыль только ряд крупных банков.

Библиография

1. Федеральная служба государственной статистики //Официальная статистика /Строительство [Электронный ресурс]. URL: http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/enterprise/building/# (дата обращения: 15.08.2019).

2. Крючкова Е. Дольщики выведут со стройки за три года // Газета «Коммерсантъ». – 2017. – 25 декабря - №240. - С.4 [Электронный ресурс]. URL: <https://www.kommersant.ru/doc/3507820> (дата обращения: 15.08.2019).
3. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации // Федеральный закон от 30.12.2004 N 214 - ФЗ (ред. 27.06.2019) [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=327803&fld=134&dst=1000000001,0&rnd=0.8067317906053422#012328787928640028> (дата обращения: 15.08.2019).
4. Щукин А. Банки оккупируют стройки // Эксперт. – 2018. - 5 ноября - №45 (1096). [Электронный ресурс]. URL: <https://expert.ru/expert/2018/45/banki-okkupiruyut-strojki/media/preview/> (дата обращения: 15.08.2019).
5. Маврина Л. Банки выжмут из стройки триллионы // Эксперт. – 2019. – 28 января - №5 (1105). [Электронный ресурс]. URL: https://expert.ru/expert/2019/05/banki-vyizhmut-iz-strojki-trillionyi/media/more_galleries/ (дата обращения: 15.08.2019).
6. Иванов С. Дольщики зависли без страховки // Эксперт. – 2018. – 26 ноября - №48 (1099). [Электронный ресурс]. URL: <https://expert.ru/expert/2018/48/dolschiki-zavisli-bez-strahovki/> (дата обращения: 15.08.2019).
7. Коваленко А. Настройки для новостройки // Эксперт Урал. – 2019. – 28 января - № 4-5 (787). [Электронный ресурс]. URL: <https://expert.ru/ural/2019/04/nastrojki-dlya-novostrojki/> (дата обращения: 15.08.2019).
8. Крючкова Е. Аварийному жилью выписали субсидии // Газета «Коммерсантъ». – 2019. – 26 марта - №52. - С.2 [Электронный ресурс]. URL: <https://www.kommersant.ru/doc/3923519> (дата обращения: 15.08.2019).
9. Чернышева В., Белый М. Новые требования к строителям сделают новостройки опасными для жизни // URA.RU: Российское информационное агентство. - 2019. - 12 февраля. [Электронный ресурс]. URL: <https://ura.news/articles/1036277534> (дата обращения: 15.08.2019).
10. Римма А. Рынок недвижимости в начале 2019-го: почему могут вырасти цены // Собеседник: общероссийская еженедельная газета. – 2018. - 20 декабря [Электронный ресурс]. URL: <https://sobesednik.ru/nedvizhimost/20181219-rynok-nedvizhimosti-v-nachale-2019-go-pochemu-mogut-vyrasti-ceny> (дата обращения: 15.08.2019).
11. Мерцалова А., Аминов Х. Взносам дольщиков изменят направление: их может аккумулировать госфонд // Газета «Коммерсантъ». – 2018. – 18 декабря - №233. - С.7 [Электронный ресурс]. URL: <https://www.kommersant.ru/doc/3834113> (дата обращения: 15.08.2019).
12. Крючкова Е. Эскроу-счета добавили в исключения // Газета «Коммерсантъ». – 2019. – 28 февраля - №36. - С.2 [Электронный ресурс]. URL: <https://www.kommersant.ru/amp/3896406> (дата обращения: 15.08.2019).

Problems of transition to a new housing construction scheme

Marina V. Zenkina

Doctor of science in Economics, Professor,
Professor of Economics in Construction Department,
Tyumen Industrial University,
625000, 38, Volodarskogo st., Tyumen, Russian Federation;
e-mail: zenkinamarina2000@gmail.com

Abstract

The construction of housing facilities is the main direction in the structure of construction activities in the Russian Federation. However, only in 2014 did Russia reach the level of the Soviet period (1988 level) in terms of housing commissioning. In 2015, the pace of housing construction began to decline. As a result, Russia has a low level of housing provision for the population. To increase it, housing construction should increase.

Since the main source of financing housing construction in the Russian Federation is the means of the population, the developers, attracting them, transfer a very significant share of risks to citizens. At the same time, one of the most important violations of the legislation in the field of housing construction is the use of the funds of the population participating in financing housing construction by concluding agreements with the developer (contracts equity participation in the construction) not

for the intended purpose. Solving this problem, the Russian government proposed the use of project financing in housing construction.

Thus, on the one hand, it is necessary to increase the pace of housing construction, and on the other hand, to move on to a new procedure for financing it.

The noted circumstance necessitated consideration in the article of the probable consequences of the transition from shared housing construction to its project financing.

For citation

Zenkina M.V. (2019) Problemy perekhoda na novuyu skhemu stroitel'stva zhil'ya [Problems of transition to a new housing construction scheme]. *Ekonomika: vchera, segodnya, zavtra* [Economics: Yesterday, Today and Tomorrow], 9 (7A), pp. 91-99.

Keywords

Project financing, shared construction participant, escrow account, interest rate, developer, project financing cost, insurance, housing cost.

References

1. Federal State Statistics Service // Official Statistics / Construction [Electronic resource]. URL: http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/enterprise/building/# (accessed: 08/15/2019).
2. Kryuchkova E. Dolshchikov will be removed from the construction site in three years // Newspaper Kommersant. - 2017. - December 25 - No. 240. - C.4 [Electronic resource]. URL: <https://www.kommersant.ru/doc/3507820> (accessed date: 08/15/2019).
3. On participation in shared construction of apartment buildings and other real estate and on amendments to some legislative acts of the Russian Federation // Federal Law of December 30, 2004 No. 214 - FZ (as amended on June 27, 2019) [Electronic resource]. URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=327803&fld=134&dst=1000000001,0&rnd=0.8067317906053422#012328787928640028> (accessed: 08/15/2019).
4. Schukin A. Banks occupy construction sites // Expert. - 2018. - November 5 - No. 45 (1096). [Electronic resource]. URL: <https://expert.ru/expert/2018/45/banki-okkupiruyut-strojki/media/preview/> (accessed: 08/15/2019).
5. Mavrina L. Banks will squeeze out trillions from the construction site // Expert. - 2019. - January 28 - No. 5 (1105). [Electronic resource]. URL: https://expert.ru/expert/2019/05/banki-vyizhmut-iz-strojki-trillionyi/media/more_galleries/ (accessed: 08/15/2019).
6. Ivanov S. Interest holders hung without insurance // Expert. - 2018. - November 26 - No. 48 (1099). [Electronic resource]. URL: <https://expert.ru/expert/2018/48/dolschiki-zavisli-bez-strahovki/> (accessed: 08/15/2019).
7. Kovalenko A. Settings for new buildings // Expert Ural. - 2019. - January 28 - No. 4-5 (787). [Electronic resource]. URL: <https://expert.ru/ural/2019/04/nastrojki-dlya-novostrojki/> (accessed: 08/15/2019).
8. Kryuchkova E. Emergency housing subscribed subsidies // Newspaper "Kommersant". - 2019. - March 26 - No. 52. - C.2 [Electronic resource]. URL: <https://www.kommersant.ru/doc/3923519> (accessed date: 08/15/2019).
9. Chernysheva V., Bely M. New requirements for builders will make new buildings life-threatening // URA.RU: Russian News Agency. - 2019. - February 12. [Electronic resource]. URL: <https://ura.news/articles/1036277534> (accessed: 08/15/2019).
10. Rimma A. The real estate market at the beginning of 2019: why prices may rise // Interlocutor: All-Russian weekly newspaper. - 2018. - December 20 [Electronic resource]. URL: <https://sobesednik.ru/nedvizhimost/20181219-rynok-nedvizhimosti-v-nachale-2019-go-pochemu-mogut-vyrasti-ceny> (accessed: 08/15/2019).
11. Mertsalova A., Aminov H. Contributions to equity holders will change direction: the state fund can accumulate them // Kommersant newspaper. - 2018. - December 18 - No. 233. - C.7 [Electronic resource]. URL: <https://www.kommersant.ru/doc/3834113> (accessed date: 08/15/2019).
12. Kryuchkova E. Escrow accounts were added to the exceptions // Kommersant newspaper. - 2019. - February 28 - No. 36. - C.2 [Electronic resource]. URL: <https://www.kommersant.ru/amp/3896406> (accessed date: 08/15/2019).