

Оценка регулирующего воздействия поправок в закон №214-ФЗ от 29.07.17

Экономический отчет

Новиков Вадим Витальевич

Старший научный сотрудник РАНХиГС при Президенте РФ

Чиркова Елена Владимировна

Доцент Школы финансов НИУ «Высшая школа экономики»

Оглавление

1. Постановка задачи	4
2. Содержание и цели закона № 218-ФЗ.....	5
3. Масштабы проблемы пострадавших дольщиков	8
Факторы, влияющие на масштабы проблемы пострадавших дольщиков.....	8
Количество пострадавших	8
Поправка в оценке масштаба: «пострадавшие дольщики» и «обманутые дольщики»	10
Поправка в оценке масштаба: «пострадавшие дольщики» и «пострадавшие покупатели»	11
Потери среднего пострадавшего	11
Возврат средств пострадавших при незавершенности строительства	12
Основные выводы	13
4. Финансовое положение пострадавших дольщиков	14
Характеристики пострадавших дольщиков как социальной группы	14
Значение характеристик дольщиков для регулирования	14
Основные выводы	15
5. Возможные способы решения проблемы пострадавших дольщиков.....	17
Решаемые проблемы	17
Проблема возврата вложенного	18
Проблема неисполнения обязательств добросовестным застройщиком.....	18
Проблема неисполнения обязательств недобросовестным застройщиком.....	19
Основные выводы	19
6. Международный опыт регулирования долевого строительства	21
Идентификация релевантного опыта	21
Казахстан: специфическая регламентация долевого строительства	21
США: вовлечение банка покупателем	22
Австралия: страхование крупного строительства	22
Основные выводы	23
7. Оценка влияния Поправок на конкуренцию.....	24
Существо оценки влияния на конкуренцию	24
Ограничивающие конкуренцию меры.....	24

Альтернативы антиконкурентным мерам.....	25
Основные выводы	26
8. Разумность и целесообразность Поправок в ФЗ-214.....	27
Целесообразность создания централизованного компенсационного фонда	27
Разумность ограничения коммерческих и административных расходов.....	28
Целесообразность введения принципа «Один застройщик — одно разрешение на строительство»	29
Целесообразность введения института уполномоченных банков	30
9. Влияние поправок на себестоимость строительства жилья по договорам ДУДС.....	4
Создание компенсационного фонда	34
Изменения в уплате НДС.....	35
Комиссия банка за выполнение функции технического заказчика.....	35
Пониженные процентные ставки по спецсчетам	35
Замораживание выручки проекта на спецсчете	38
Основные выводы: Общий рост себестоимости строительства жилья по договорам ДУДС при введении Поправок.....	42
10. Финансовые мошенничества в долевом строительстве	43
Доходность вложений покупателей квартир у добросовестных девелоперов и у организаторов финансовых пирамид	43
Возможные способы борьбы с организацией финансовых пирамид в сфере долевого строительства	46
Основные выводы	48
11. Влияние Поправок на рисковость проектов долевого строительства жилья.....	49
Снижение рисковости проектов долевого строительства жилья из-за введения Поправок.....	49
Сохраняющиеся риски.....	50
Основные выводы	50
Выводы и рекомендации	51
Приложение 1. Доля коммерческих и административных расходов в выручке и себестоимости группы «ЛСР», группы «ПИК» и компании «Пионер» в отчетности по МСФО	54
Приложение 2. Уголовные приговоры по делам о привлечении средств граждан на строительство жилья.....	55

1. Постановка задачи

В связи со вступлением в силу федерального закона от 29.07.2017 года № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан — участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее — «Федеральный закон № 218-ФЗ» или «Закон»), вносящего поправки в федеральный закон 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 Российской Федерации» (далее — «Федеральный закон № 214-ФЗ»), для исследования был поставлен следующий вопрос: **Каково регулирующее воздействие Федерального закона № 218-ФЗ?**

Целью настоящего отчета является оценка регулирующего воздействия Федерального закона № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан — участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Оценка регулирующего воздействия в случае принятия проекта нормативного акта состоит в определении последствий принятия проекта акта, целей регулирования и возможных способов их достижения, а также выявлении положений, вызывающих избыточные обязанности, запреты или ограничения или способствующих возникновению необоснованных расходов у участников хозяйственной деятельности (см. п. 4. Постановления Правительства РФ от 17.12.2012 N 1318). Применительно к уже принятым актам используется оценка фактического воздействия (см. Постановление Правительства РФ от 30.01.2015 N 83).

При проведении этой оценки мы опирались как на общую практику проведения соответствующей оценки, так и на инструментарий ОЭСР по оценке воздействия на конкуренцию¹.

¹ См. ОЭСР. «Инструментарий для оценки воздействия на конкуренцию». Тома 1 и 2.
(<http://www.oecd.org/daf/competition/49167036.pdf> и <http://www.oecd.org/daf/competition/49167929.pdf>)

2. Содержание и цели закона № 218-ФЗ

Федеральный закон № 218-ФЗ призван изменить регулирование долевого строительства, под которым российское законодательство понимает *«привлечение денежных средств... граждан, связанное с возникающим у граждан правом собственности на жилые помещения в многоквартирных домах, которые на момент привлечения таких денежных средств граждан не введены в эксплуатацию»* (ч. 2 ст. 1 Федерального закона № 214-ФЗ).

В указанном Законе можно выделить три основные группы положений:

1. Поправки в Федеральный закон № 214-ФЗ, основной нормативный акт в сфере долевого строительства (ст. 16 Закона);
2. Вопросы деятельности вновь создаваемой публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства» (ст. 1–13 Закона);
3. Поправки в другие нормативные акты, а также заключительные и переходные положения (ст. 14, 16–25 Закона).

Далее положения из пункта 1 будут сокращенно называться Поправками.

Принятие указанного закона приводит, во-первых, к возникновению у участников рынка ранее не предусмотренных законодательством *расходов* (в частности, на формирование компенсационного фонда для удовлетворения претензий пострадавших дольщиков), а во-вторых, *дополнительных обязанностей, запретов и ограничений* в отношении застройщиков (в частности, требований в отношении опыта их работы). В силу этих двух факторов этого, исходя из установленных в Постановлении Правительства РФ от 17.12.2012 № 1318 критериев, Федеральный закон № 218-ФЗ относится к законам с *«высокой степенью регулирующего воздействия»*².

Введенные Федеральным законом № 218-ФЗ Поправки создали двадцать третью редакцию Федерального закона № 214-ФЗ. Отметим наиболее существенные изменения в редакциях документа.

Дата появления редакции	Ключевые изменения
30.12.2004 г. (исходная редакция)	
18.07.2006 г.	Ст. 12.1. вместо предусмотренного ранее залога ввела два способа обеспечения обязательств по договору — залог и банковское поручительство.
17.06.2010 г.	В ст. 1. установлено, что привлекать деньги граждан на непостроенное жилье можно только при помощи одного из трех механизмов: договор

² См. п. 2.1. сводного отчёта о проекте этого закона, подготовленного разработчиком, Минстроем России (<http://regulation.gov.ru/projects#npa=60861>)

	участия в долевом строительстве (или сокращенно ДУДС) в строительстве жилья, жилищные сертификаты (облигации), создание жилищно-строительного кооператива (ЖСК) или жилищно-накопительного кооператива (ЖНК). Ст. 18 сделала обязательным исключительно целевое использование денег дольщиков и возможность судебного расторжения ДУДС при нецелевом использовании.
23.07.2013 г.	Ст. 23 установила для контролирующих органов обязанность ведения реестра пострадавших граждан.
23.07.2013 г. (вступила в силу позже предыдущей)	Ст. 12.1. установила, что наряду с залогом строящегося объекта застройщик должен воспользоваться одним из способов обеспечения исполнения обязательств: поручительством банка или страхованием гражданской ответственности. Ст. 15.2. установила возможность страхования ответственности в обществе взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков.
28.12.13. г.	Ст. 23 установила основания для проведения проверок целевого использования застройщиками средств граждан и контроля исполнения других требований.
03.07.2016 г.	Ст. 23.2. установила возможность создания по решению Правительства РФ компенсационного фонда для пострадавших.
03.07.2016 (вступила в силу позже предыдущей)	Ст. 3 повысила требования к застройщикам. Ст. 23.1. учредила единый реестр застройщиков, которые удовлетворяют законодательным требованиям.

Таким образом, Федеральный закон № 214-ФЗ был существенно ужесточен еще до принятия Поправок.

Цели новых поправок описаны в двух сопровождающих эти поправки документах: «сводном отчете», подготовленном при рассмотрении законопроекта в Правительстве РФ, и «пояснительной записке».

Согласно сводному отчету, подготовленному Минстроем России в рамках процедур ОРВ³ (далее — «Сводный отчет»), основанием для разработки проекта закона № 218-ФЗ, стал пункт 2е) Перечня поручений Президента РФ по итогам заседания Государственного совета от 17 мая 2016 г. Пр-1138ГС, который требует «создать государственный компенсационный фонд долевого

³ См. <http://regulation.gov.ru/projects#npa=60861>

строительства, формируемый за счёт средств застройщиков объектов долевого жилищного строительства, в целях возмещения гражданам убытков и завершения строительства объектов при неисполнении застройщиками своих обязательств по договору участия в долевом строительстве»⁴.

Согласно Сводному отчету закон № 218-ФЗ призван решить проблему «неэффективной защиты граждан-участников долевого строительства», с учетом того, что наблюдается «рост числа пострадавших граждан-участников долевого строительства». Как ясно из сводного отчета, международный опыт (про него в сводном отчете сказано «нет информации») и иные способы решения проблемы (про них в сводном отчете также сказано «нет информации») при подготовке законопроекта не рассматривались. Пояснительная записка⁵ к законопроекту, подготовленная для рассмотрения законопроекта в Государственной Думе, указывает также на п. 1 перечня поручений Президента РФ от 1 февраля 2017 года № Пр-317, предусматривающий «внесение в законодательство изменений, исключающих дублирование обязательных платежей застройщиков»⁶, что подразумевает замену прежней системы обеспечения обязательств заемщика (необходимость для застройщика обеспечить банковское поручительство, страхование ответственности⁷ или вступить в общество взаимного страхования застройщиков новой, предусматривающей обязательные платежи в государственный фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства).

Пояснительная записка говорит о целях закона сходным образом. Он непосредственно призван «установить эффективный механизм защиты прав участников долевого строительства», а через это обеспечить «рост строительства жилья» и в конечном счете добиться «улучшения жилищных условий граждан».

⁴ <http://kremlin.ru/acts/assignments/orders/52154>

⁵ [http://asozdz.duma.gov.ru/work/dz.nsf/ByID/17546BA0D7A090FB432580F9004C8A8E/\\$File/Пояснительная%20записка.pdf?OpenElement](http://asozdz.duma.gov.ru/work/dz.nsf/ByID/17546BA0D7A090FB432580F9004C8A8E/$File/Пояснительная%20записка.pdf?OpenElement)

⁶ <http://kremlin.ru/acts/assignments/orders/53934>

⁷ См. список уполномоченных страховых компаний http://www.cbr.ru/finmarkets/files/supervision/list_214_fz.pdf

3. Масштабы проблемы пострадавших дольщиков

Факторы, влияющие на масштабы проблемы пострадавших дольщиков

Масштабы неисполнения обязательств перед дольщиками определяются тремя параметрами. Во-первых, количеством пострадавших. Во-вторых, объемом привлеченных по каждому договору средств. В-третьих, степенью неисполнения обязательств по договору участия в долевом строительстве.

Рассмотрим каждый из этих факторов.

Количество пострадавших

Долевое строительство в России является *господствующим* способом строительства жилья. Так, по данным Минстроя России за 2015 год более 80% из введенного в эксплуатацию индустриального (т.е. построенного бизнесом в целях продажи⁸) жилья было построено на основе долевого финансирования⁹. По состоянию на октябрь 2017 года объем вложений в долевое строительство — 3,5 трлн руб.¹⁰ (в 2015 году — 2,8 трлн руб.¹¹) при ежегодном заключении не менее полумиллиона договоров.

Таблица 1. Динамика строительства жилья по договорам ДДУС за 2012–2017 гг.

Год	Число договоров ДДУ
2012	490 894
2013	611 529
2014	846 753
2015	679 197
2016	701 810
9 мес. 2017 г.	550 639

Источник: Росреестр.

Некоторая часть строящихся в рамках этой схемы объектов остается незавершенной.

Данные Росстата¹² показывают, что общая площадь жилых домов, строительство которых было приостановлено или законсервировано, составляет в последние годы около 2 млн м², тогда как ежегодный общий ввод жилья составляет около 80 млн м², из которых, согласно данным Минстроя России, 64 млн м² построены на основе договоров участия в долевом строительстве.

Это позволяет оценить максимальную долю договоров участия в долевом строительстве, обязательства по которым не выполняются, как 3% ($= \frac{2}{64}$). Эта оценка доли построена на принципе трактовки любых сомнений в сторону повышения доли:

⁸ <http://www.interfax.ru/russia/556251>

⁹ <http://www.minstroyrf.ru/press/zhilishchnaya-politika-rossiyskoy-federatsii/>

¹⁰ <https://www.kommersant.ru/doc/3460801>

¹¹ <http://www.minstroyrf.ru/press/zhilishchnaya-politika-rossiyskoy-federatsii/>

¹² http://www.gks.ru/bgd/regl/b16_46/lssWWW.exe/Stg/05-07.doc и http://www.gks.ru/bgd/regl/b16_46/lssWWW.exe/Stg/05-01.doc

-
- 2 млн м² — это накопленный за предшествующие годы объем объектов незавершенного жилищного строительства, тогда как показатель объема строительства относится исключительно к одному году;
-
- все незавершенные объекты были отнесены к объектам, строящимся на основе долевого финансирования;
-
- вся площадь незавершенных объектов рассматривается как проданная застройщиком;
-
- приостановление и консервация были однозначно истолкованы как полный отказ от исполнения обязательства, а не как нарушение срока его исполнения.
-

Учитывая, что по данным Росстата¹³ средняя площадь построенной квартиры за 2015 год составляет 71 м², общая площадь жилых домов, строительство которых было приостановлено или законсервировано, соответствует 30 000 квартир. Оценка исходя из данных по остановленному строительству, которое на декабрь 2017 года составляет 3,8 млн м²¹⁴ и той же средней площади, дает 53 000 квартир.

Подсчеты количества пострадавших, естественно, дают больший результат (у одной квартиры может быть более одного приобретателя): 37 000 (число пострадавших дольщиков, включенных в реестр пострадавших дольщиков по состоянию на конец сентября 2017 года)¹⁵, 76 000 человек (другая оценка Минстроя России)¹⁶, 132 000 человек (оценка рабочей группы «Единой России», которая, судя по охвату деятельности рабочей группы, видимо в действительности включает всех пострадавших, а не только «дольщиков» в смысле действующего законодательства)¹⁷. Если взять наиболее высокую из этих оценок, 132 000 человек, и сопоставить ее с числом построенных в течение 2012–2016 гг.¹⁸ квартир — 5 253 000 согласно данным Росстата¹⁹ — с невыполнением обязательств столкнулось 2,5% участников долевого строительства.

Итак, даже если брать максимальные оценки, речь идет о подавляющем меньшинстве приобретателей квартир. Причем из них собственно дольщиками являются далеко не все. Многие «пострадавшие дольщики» пострадали при использовании других договоров, нежели ДУДС.

При этом количество пострадавших при действии предшествовавшей Федеральному закону № 218-ФЗ версии Федерального закона № 214-ФЗ, предполагавшей обязательное страхование ответственности застройщиков или получение банковских гарантий, в статистике не выделяется, и их наличие вовсе не очевидно.

¹³ http://www.gks.ru/bgd/regl/b16_46/lssWWW.exe/Stg/05-06.doc

¹⁴ Аналитический обзор ЕРЗ-Аналитика «Жилищное строительство. Компании-банкроты», декабрь 2017 года.

¹⁵ Источник данных: <https://www.pnp.ru/social/rabochaya-gruppa-gosdumy-po-zashhite-prav-dolshhikov-podvela-pervye-itogi-raboty-i-nametila-plan-na-budushhee.html> «Реестр пострадавших граждан» создан в соответствии со ст. 23 закона № 214-ФЗ. Критерии отнесения граждан к пострадавшим и правила ведения реестра установлены Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 12.08.2016 г. № 560/пр «Об утверждении критериев отнесения граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, к числу пострадавших граждан и правил ведения реестра пострадавших граждан» (<https://rg.ru/2017/01/09/minstroj-prikaz560-site-dok.html>).

¹⁶ <https://rg.ru/2017/08/27/minstroj-utochnil-kogo-ne-vkliuchat-v-reestr-obmanutyh-dolshchikov.html>

¹⁷ <https://goo.gl/tt1Xox>

¹⁸ Как и прежде, мы ориентируемся на трактовку сомнений в сторону повышения доли, для чего мы не берем объемы строительства за более длительный временной интервал, и считаем число недостроенных квартир равным числу пострадавших (в действительности квартир меньше).

¹⁹ http://www.gks.ru/free_doc/new_site/business/stroit/stroi34.xls

Действительный процент пострадавших среди ведущих застройщиков по всей видимости существенно, в разы, меньше. Так, базовый страховой тариф в объединившем ведущих застройщиков Потребительском обществе взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков, страхование в котором в последние годы было одним из трех предусмотренных законов способов обеспечить гарантии участникам долевого строительства, составляет 1,2% при страховании каждого договора участия в долевом строительстве и 1,05% при страховании каждого объекта долевого строительства²⁰. Средний тариф по итогам 2016 года с учетом понижающих коэффициентов составил 0,9%²¹. Причем этот тариф участники рынка считают высоким²², и страховые компании предлагают и более низкие тарифы — вплоть до 0,3–0,5%²³. Расчет одной из уполномоченных компаний, АО ГСК «Югория», основанный на данных по долевого строительству в Тюменской области за 2014–2016 годы, указывает на вероятность наступления страхового события как 0,23%²⁴.

В отличие от приведенных выше «оценок сверху» эти цифры дают реалистичную оценку распространенности проблемы невыполнения обязательств.

Поправка в оценке масштаба: «пострадавшие дольщики» и «обманутые дольщики»

Говоря о количестве пострадавших, следует коснуться интерпретации этого количества. Чаще всего это количество описывается как количество «обманутых дольщиков», однако в действительности обманутые, т.е. ставшие жертвами мошенничества или другого недобросовестного поведения — это только часть пострадавших дольщиков.

Невыполнение обязательств может произойти и вследствие просчета застройщика, общей неудачности проекта. От этого не застрахован и государственный сектор. Так, например, исследования группы экономистов под руководством Бента Флювбьерга международной практики осуществления крупных транспортных проектов (охват исследования — 20 стран, годы с 1927 по 1998, как правило проекты осуществлялись государством) показали, что средний перерасход средств при строительстве автомобильных дорог составил 20%, мостов и тоннелей — 34%, рельсовых дорог — 45%. Ошибки в прогнозах трафика для разных типов дорог не менее чем в половине случаев составляли более 20%²⁵.

Однако собираемая ведомствами и заинтересованными сторонами статистика не учитывает наличия разных причин для неисполнения обязательств застройщиков и называет всех пострадавших «обманутыми». Хотя для самих пострадавших не так важно, по какой именно причине они не получили квартиру, определение причины важно при обсуждении мер государственного вмешательства. Ведь просчетов нельзя избежать (ошибаются и банкротятся любые бизнесы), но можно, например, застраховать ответственность застройщика. Тогда как

²⁰ См. http://www.ovsz.ru/upload/medialibrary/004/bukhgalterskaya_finansovaya_otchetnost-i-podtverzhdayushchee-ee-auditorskoe-zaklyuchenie-za-2016-god.pdf На странице 11 указано, что размер страховых премий составляет 2 506 902 тыс. руб. при объеме принятых страховых обязательств 280 920 000 тыс. руб., из чего получаем тариф 0,89%.

²¹ См. сведения на стр. 11 «Пояснений к бухгалтерскому балансу страховщика и отчету о финансовых результатах страховщика в текстовой форме») http://www.ovsz.ru/upload/medialibrary/004/bukhgalterskaya_finansovaya_otchetnost-i-podtverzhdayushchee-ee-auditorskoe-zaklyuchenie-za-2016-god.pdf

²² http://regforum.ru/posts/2025_uchastie_v_dolevom_stroitelstve_byt_ili_ne_byt/

²³ <http://biscom-nn.ru/page.html> и <http://www.miel.ru/press/7809/>

²⁴ Стр. 2 «Расчета и экономического обоснования тарифных ставок» (<https://goo.gl/koQs4A>).

²⁵ http://ecpolicy.ru/pdf/EP_1-2006.pdf

мошенничество требует другого регулирования, например, создания препятствий для недобросовестных действий.

Поправка в оценке масштаба: «пострадавшие дольщики» и «пострадавшие покупатели»

«Пострадавшие дольщики» зачастую в действительности не являются дольщиками, т.е. участниками договоров участия в долевом строительстве, подпадающих под регламентацию закона № 214-ФЗ.

Вот примеры альтернативных способов приобретения квартир, при использовании которых также появляются пострадавшие.

ЖСК. В рамках этой схемы строительство ведет кооператив, объединяющий приобретателей будущего жилья. В случае увеличения в ходе строительства стоимости объекта участники ЖСК обязаны сделать дополнительный взнос.

Подряд. В рамках этого договора застройщик принимает на себя обязанность построить в указанный срок дом/квартиру, а заказчик — принять этот объект и уплатить указанную сумму денег.

Предварительный договор. Предварительный договор является договором о намерении подписать договор участия в долевом строительстве или договор купли-продажи квартиры.

Приобретение векселя. В данном случае желающий приобрести квартиру изначально приобретает вексель, который в будущем может быть использован для оплаты стоимости квартиры.

Соинвестирование. В рамках договора соинвестирования покупатель квартиры становится соинвестором застройщика, принимая на себя в связи с этим и связанные с застройкой риски.

Так, в известном кейсе СУ-155 во многих случаях заключались не договоры ДУДС, а предварительные договоры о купле-продаже квартир или же привлекались средства граждан через аффилированные с компанией ЖСК.

Потери среднего пострадавшего

В качестве стартовой точки для оценки денежных потерь отдельного дольщика можно взять среднюю стоимость квартиры — 3,7 млн руб. (по данным Росстата²⁶ в 2016 г в России средняя цена м² общей площади жилья на первичном рынке составила 53 287 руб., а средняя площадь квартиры — 68,7 м²). При этом следует иметь в виду, что речь идет о максимальной оценке, ведь особенность долевого строительства состоит в том, что квартиры продаются с дисконтом.

Для получения минимальной оценки средних потерь мы воспользуемся статистикой Банка России²⁷. В 2016 году банки предоставили 305,6 тыс. ипотечных кредитов по договорам участия в долевом строительстве на общую сумму 570,7 млрд руб., что дает среднюю сумму ипотечного кредита по ДУДС — приблизительно 1,9 млн руб. Учитывая общую для банков практику не

²⁶ См. http://www.gks.ru/free_doc/new_site/prices/housing/tab7.htm и http://www.gks.ru/free_doc/new_site/business/stroit/stroi134.xls

²⁷ https://www.cbr.ru/statistics/ipoteka/am_2016.pdf

предоставлять ипотечный кредит на сумму более 85% стоимости договора, минимальная оценка средней стоимости одной квартиры составляет 2,2 млн руб.

Возврат средств пострадавших при незавершенности строительства

Как было сказано выше, средняя стоимость квартиры, купленной по договору участия в долевом строительстве, составляет 2,2 млн рублей. При этом сумма потерь «обманутых дольщиков» много ниже, чем полная сумма в договоре ДУДС, даже на стадии банкротства застройщика, то есть без учета того факта, что большинство объектов все же доводится до жилого состояния другими застройщиками при помощи властей.

Так, если дом близок к сдаче и стройка была заброшена на стадии отделки квартир, дольщики могут заселиться в квартиру и отремонтировать ее (и подъезд) своими силами. Известны многочисленные прецеденты заселения в неотделанные квартиры в ЖК «Царицыно» в Москве — в тех корпусах, которые были почти готовы на момент остановки стройки. По информации СМИ, «люди заселялись сюда, когда территория еще была огорожена. Застройщик исчез — остался охранник. Ему платили и въезжали. Многим надоело ждать и платить за съемное жилье, поэтому соглашались подписать акт приемки, в каком бы состоянии квартира ни была. Заселялись в помещения без отделки, хотя она была в договоре, и с хилыми деревянными дверями вместо железных противопожарных. <...> Екатерина с мужем Виктором живут на втором этаже и потихоньку делают ремонт. Не только в своей квартире, но и на лестничной площадке²⁸.

Есть практика и получения недостроенных корпусов в собственность ТСЖ (товариществ собственников жилья) и достройки их своими силами. Так, например:

-
- в Красноярске дольщики своими силами достраивали дома по ул. Калинина (застройщик «Градстрой»), Мира и Чкалова;
-
- в Москве за счет покупателей квартир был достроен дом по адресу ул. Metallургов, 62, возводившийся ЗАО «Военинвестстрой»;
-
- в Подмоскowie за счет дольщиков были достроены дома по адресам г. Подольск, ул. Молодежная, стр. 6, который оставила недостроенным «Компания АТН», г. Люберцы, ул. Московская, д. 40, 40а, переданный ТСЖ от печально знаменитой «Социальной инициативы», и Наро-Фоминский район, пос. Кокошкино, ул. Дзержинского, д. 8, кор. 2^{29,30,31}.

В конце 2016 года в Красноярске ЖСК выиграли суд и получил право на достройку домов по адресам ул. Партизана Железняка, д. 26 и Светлогорский переулок, д. 6, при этом первый дом «практически готов, в новостройке необходимо установить лифты и провести благоустройство на прилегающем участке», а второй достроен до девятого этажа³².

²⁸ <https://realty.mail.ru/articles/41611/nedostrojka/>

²⁹ <https://rb.ru/article/kak-reshaetsya-problema-zabroshennyh-novostroeek/7023337.html>

³⁰ <http://www.dolevoe.irk.ru/articles/446.html>

³¹ <https://www.cian.ru/zastroishchik-uks-4-8215/>

³² <http://www.sibdom.ru/publication/news/2016-12/8391/>

По данным СМИ, таких прецедентов «не одна сотня»³³, но наиболее распространена данная практика в Московской области, где силами дольщиков достраивается 5–7% брошенных домов (данные 2013 года)³⁴.

Официальной статистики о среднем размере потерь дольщиков в случае банкротства застройщика до сдачи дома нет, но с учетом того, что стройка может быть заброшена и в стадии полуготовности дома и при почти полной его готовности, он гораздо ниже 100% внесенных средств. Согласно данным аналитического обзора ЕРЗ-Аналитика на декабрь 2017 года «Жилищное строительство. Застройщики-банкроты» в среднем по России объем остановленного строительства составляет 59,5% от объемов незавершенного строительства компаниями-банкротами. Для компаний группы СУ-155 он равен 39,4% (с. 49, 61 обзора).

Основные выводы

Масштабы проблемы обманутых дольщиков преувеличены. С неисполнением обязательств застройщиками сталкивается подавляющее меньшинство покупателей квартир. Причем большинство пострадавших, которых обычно называют «обманутыми дольщиками», не являются дольщиками и далеко не все из них были «обмануты». Существенная часть пострадавших пострадала от использования других договоров, чем ДУДС, или в период действия редакций № 214-ФЗ, предшествовавших появлению требования об обязательном банковском поручительстве или страховании ответственности.

³³ <https://rb.ru/article/kak-reshaetsya-problema-zabroshennyh-novostroek/7023337.html>

³⁴ <http://www.dolevoe.irk.ru/articles/446.html>

4. Финансовое положение пострадавших дольщиков

Характеристики пострадавших дольщиков как социальной группы

Исследование Premier 2016, проведенное Ipsos Comcon, позволяет получить представление о том, кто приобретает квартиры по договорам участия в долевом строительстве. Это молодые (в среднем 37 лет) образованные люди (89% имеют высшее образование), которые в момент приобретения квартиры работают (97%) и получают ежемесячный личный доход в размере 101 594 руб. Эти доходы помещают дольщиков в число 7% наиболее состоятельных членов российского общества³⁵: среднедушевые денежные доходы населения в 2016 году составили 30 738,4 руб./мес³⁶.

Данные Банка России также позволяют сделать оценку финансового положения заемщиков. При сложившейся на конец 2016 года средней процентной ставке по ипотечному кредиту в 11,37% и его средней длительности 189,5 месяцев³⁷ ежемесячные выплаты по кредиту средней величины составляют 21 623 руб. Учитывая, что обычная для банков практика состоит в том, что эти платежи составляют не более 40% от дохода заемщика, заемщик должен получать доход не менее 54 060 руб. (приблизительно 1,8 среднего для России дохода). Оговоримся, что доходы получателей ипотечных кредитов могут отличаться от доходов среднего дольщика.

Среди пострадавших дольщиков есть и относительно крупные инвесторы. Так, например, в деле № 1-45/11 (приговор от 22.12.2011 Вологодского городского федерального суда Вологодской области) указывается, что потерпевшая сторона заключила договор на постройку 11 квартир, оплатив их не только деньгами, но и строительными материалами.

Значение характеристик дольщиков для регулирования

Сведения о пострадавших дольщиках позволяют прояснить существо Федерального закона № 218-ФЗ в нескольких отношениях.

Во-первых, закон накладывает ограничения на действия компетентных и дееспособных граждан.

Объектом вмешательства закона являются сделки, договоры участия в долевом строительстве. У этих сделок есть две стороны — застройщик и покупатель квартиры, а потому ограничения и обязательные процедуры вроде страхования, связанные с совершением этих сделок, также затрагивают две стороны. Причем роль потребителя такова, что именно он в конечном счете покрывает все расходы.

Даже требования, которые *сами по себе* благоприятны для потребителя, не являются для потребителя безусловным благом (с учетом их цены). Из общей рыночной практики известно, что потребители негативно воспринимают практику навязывания товаров или услуг, когда в нагрузку к выбранному товару, предлагается еще и то, в чем потребитель не заинтересован. В частности, нередко жалобы именно на навязывание страхования, когда оно идет в обязательном комплекте с другими продуктами — автобусными, железнодорожными, или авиа- билетами или с банковским кредитом. Зачастую такие жалобы становятся поводом для возбуждения антимонопольных дел по

³⁵ http://www.gks.ru/free_doc/new_site/population/urov/urov_31g.doc

³⁶ http://www.gks.ru/free_doc/new_site/population/urov/urov_11kv.doc

³⁷ Таблица 2.6. https://www.cbr.ru/statistics/b_sector/stat/Stat_digest_mortgage_04.pdf

злоупотреблению доминирующим положением путем навязывания условий, в которых потребитель не заинтересован, и даже законодательных инициатив антимонопольного ведомства³⁸ и ЦБ³⁹.

Вот почему важна оценка компетентности лиц, которые сталкиваются с обязательными требованиями. Одно дело — когда ограничения касаются в первую очередь больных людей (меры, ограждающие алкоголиков от спиртного, лудоманов от казино и т.д.), и другое — когда навязывание условий направлено на здоровых, образованных и состоятельных людей, которые к тому же в данной ситуации законодательных ограничений не могут прибегнуть к защите Федеральной антимонопольной службы (ФАС).

Защита компетентных людей от собственных решений, связанных с риском, совсем не то же самое, что защита от себя людей с ограниченной дееспособностью. Заметим, что это различие отражено в Конституции РФ: ст. 55 Конституции указывает, что права и свободы человека могут быть ограничены федеральным законом для защиты прав и законных интересов «других лиц», однако Конституция не допускает ограничений для защиты человека от самого себя.

Во-вторых, закон произвольно препятствует компетентным гражданам давать кредиты организациям.

С экономической точки зрения участие гражданина в долевым строительстве означает предоставление застройщику кредита, который впоследствии будет возвращен в реальной (а не денежной) форме. Определяющей особенностью кредита в данном случае скорее является *не форма возврата, а сумма* — несколько миллионов рублей.

Однако законодательство вовсе не препятствует гражданам давать такие кредиты организациям, покупать облигации эмитентов (тоже форма кредитования), вносить средства на депозиты в банках (также форма кредитования). Применительно к депозитам, впрочем, следует сделать две оговорки. Первая — в банковском секторе действует система страхования вкладов, которая приводит к дополнительным расходам для банков. Вторая — банковская система страхования вкладов направлена на полное возмещение только части вкладов, а именно, не превышающих 1,4 млн руб. В данном случае защищаются мелкие вложения, но не крупные.

Сложно найти причину, по которой дееспособный гражданин, который может беспрепятственно купить облигации «Группы компаний ПИК» на несколько миллионов рублей, но должен при заключении договора ДУДС с той же «Группой компаний ПИК» сталкиваться с дополнительными сложностями и расходами только потому, что собирается договориться о возврате кредита именно в натуральной форме. Сама по себе форма возврата кредита не меняет риска, принимаемого на себя кредитором.

Основные выводы

Дольщики являются компетентными (состоятельными и образованными) людьми, имеющими возможность сознательно распоряжаться суммами в размере нескольких миллионов рублей,

³⁸ <https://www.kommersant.ru/doc/2692586>

³⁹ <http://www.finmarket.ru/main/article/3852861>

оценивая риски и отдачу своих вложений. За пределами долевого строительства закон дает им такую возможность.

Принуждение дольщиков к оплате способов обеспечения обязательств есть навязывание им услуг, которое при отсутствии законодательного закрепления преследовалось бы на основе Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции».

5. Возможные способы решения проблемы пострадавших дольщиков

Решаемые проблемы

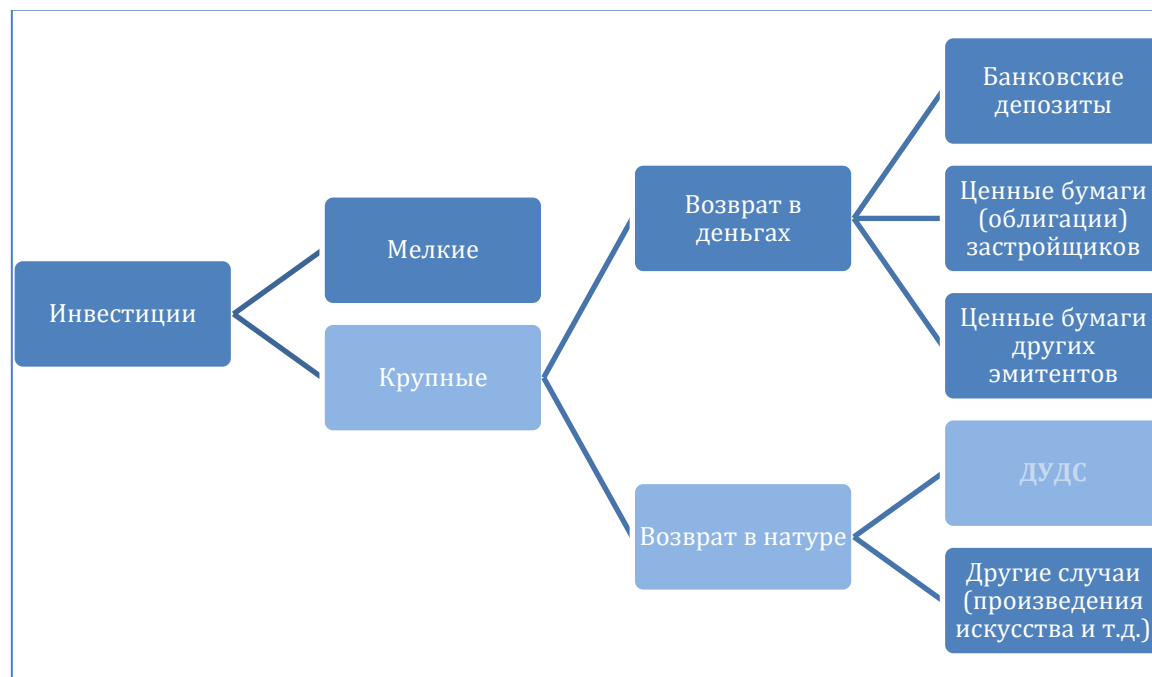
«Проблема пострадавших дольщиков» является не одной проблемой, а несколькими — двумя или тремя.

Существует проблема предотвращения неисполнения обязательств, которая в свою очередь состоит в проблемах возможности неисполнения обязательств добросовестным застройщиком (в силу просчетов) и возможности мошеннической деятельности застройщика. В случае, если дефолт все же имел место, возникает проблема обеспечения максимального возврата вложенного в случае неисполнения обязательств застройщиком.

В той или иной степени каждая из этих проблем (удовлетворение требований при банкротстве, риски, недобросовестность контрагента) присуща и другим сферам экономической деятельности, что дает возможность воспользоваться апробированными в других сферах инструментами и использовать сходные решения для решения сходных проблем.

В целом мы смотрим на ДУДС и возникающие в этой сфере проблемы (см. рисунок 1) возврата как на одну из разновидностей проблем возврата относительно крупных вложений (право граждан беспрепятственно распоряжаться мелкими суммами как правило не вызывает сомнений). Способ возврата этих вложений — в натуре, а не в рублях — представляется второстепенным и несущественным обстоятельством, как при обсуждении обычных коммерческих рисков, так и при обсуждении рисков мошенничества (мошенники могут предлагать самые разнообразные мотивы

Рисунок 1. Классификация инвестиций для целей регулирования



сбора денег — «на квартиру», на «инвестирование» («Хопер-Инвест»), «на машину» («Властилина»).

Проблема возврата вложенного

Обеспечение возврата вложенного при незавершенном строительстве дома может происходить двумя путями.

Во-первых, путем завершения строительства самими дольщиками. В рамках этого пути сначала дольщики должны создать ТСЖ или ЖСК, которые должны будут отсудить недостроенный объект у застройщика, то есть получить право собственности на объект, и получить необходимое разрешение на достройку, что может занять не один год. Затем дольщики должны собрать денежные средства, нанять строительного подрядчика и контролировать его.

У этого пути есть несколько недостатков.

А) Средства на завершение строительства есть не у всех.

Б) Зачастую достройка квартир новым застройщиком является нерентабельной при переходе к нему всех обязательств по обеспечению дольщиков квартирами.

В) Он связан с дополнительным, нередко длительным, ожиданием.

Во-вторых, возврат средств можно обеспечить путем продажи недостроенного объекта и распределения вырученных средств среди дольщиков. В рамках этого варианта дольщики перестают претендовать на квартиры в данном доме, однако получают деньги, которые можно немедленно использовать для покупки жилья или погашения ипотечного кредита.

Проблема неисполнения обязательств добросовестным застройщиком

Договоры с добросовестными застройщиками предполагают принятие дольщиком некоторого риска. Регулирование может отвечать на этот риск несколькими способами, ранжированными (с некоторой условностью) по степени государственного вмешательства.

Первый — не вмешиваться. Исходя из того, что подавляющее большинство покупателей квартир — это компетентные (образованные и состоятельные) люди, можно исходить из того, что они верно (по крайней мере, лучше государства) оценивают свои интересы и выбирают наилучший для себя вариант с учетом риска.

При этом «проблема пострадавших дольщиков» при такой интерпретации скорее состоит в «проблеме неуверенного правительства», которое неспособно дать ответ людям, желающим выиграть в любых условиях: если риск не реализовался, они получают у застройщика жилье со скидкой, если реализовался, они получают его у правительства (по сути «орел — я выиграл, решка — ты проиграл»).

Второй — обязательное раскрытие информации. В целях принятия покупателями информированных решений государство может потребовать раскрывать основную информацию о рисках принимаемых решений. Это могут делать независимые консультанты (как в США) или сами застройщики, предоставляя соответствующую информацию при подписании договора.

Это сходно с практикой раскрытия эффективной ставки процента при получении банковских кредитов, а также с раскрытием информации при эмиссии облигаций (в т.ч. облигаций застройщиков).

Третий — регламентация отношений с застройщиком, в частности, требование передачи денежных средств застройщику по мере приемки отдельных этапов строительства.

Четвертый — предоставление обязательных страховых или банковских гарантий. Этот вариант предполагает, что дольщик в любом случае (даже при наличии компетентного и информированного согласия на это) не должен иметь права принимать на себя значительные риски, а потому обязан оплатить их снижение (даже вопреки своему желанию). Поясним, что с экономической точки зрения не важно, кто именно непосредственно приобретает страховку, застройщик или дольщик: в конечном счете все затраты, включая приобретение страховки, покрывает именно дольщик.

Проблема неисполнения обязательств недобросовестным застройщиком

Проблема недобросовестных застройщиков может решаться несколькими способами.

Первый — санкциями за недобросовестные действия застройщиков по отношению к застройщикам, которые уже совершили эти действия.

Второй — ограничениями на деятельность, которая несет черты заведомого мошенничества (пусть даже его последствия еще не реализовались).

Третий — распространяемыми на всех застройщиков запретами на конкретные действия, трактуемые как потенциально недобросовестные (например, как вывод активов), сопровождаемыми механизмами контроля за исполнением этих запретов.

Четвертый — лицензированием. Речь в данном случае не о введении дополнительных требований к застройщикам, а о выдаче при удовлетворении действующих требований документа, лицензии. Появление этого документа позволяло бы потенциальному покупателю квартиры при помощи простой операции проверки наличия лицензии прояснить для себя законность сделки и наличие защиты по закону № 214-ФЗ.

Основные выводы

При оценке необходимости регулирования и его соразмерности целям необходимо исходить из наличия трех проблем.

Первой — возврата вложенного в случае неисполнения обязательств застройщиком. В этой сфере перспективна разработка схемы реализации недостроенного жилья новому застройщику. Поправки не касаются этого вопроса.

Второй — рисков неисполнения обязательств добросовестными застройщиками. В этой сфере Поправки выглядят избыточными в сравнении с более подходящими для квалифицированных инвесторов подходов — от невмешательства государства до требований обязательного раскрытия застройщиками определенной информации.

Третьей — рисками неисполнения обязательств недобросовестными застройщиками. Поправки решают этот вопрос за счет текущего контроля за расходами. Альтернативой этому могут выступать использование общих подходов к финансовым мошенничествам, а также замена текущего контроля расходов поэтапной приемкой и оплатой завершенных этапов строительства.

6. Международный опыт регулирования долевого строительства

Идентификация релевантного опыта

Предметом регулирования в Федеральных законах №№ 218-ФЗ и 214-ФЗ является *долевое строительство многоквартирных домов*, и в некоторых зарубежных странах эта деятельность получила отдельное регулирование.

Однако в других странах предмет релевантного регулирования формулируется более широко. В первую очередь, речь может идти:

-
- о привлечении строительными компаниями стороннего финансирования (наиболее релевантен случай вложений на сумму 30–60 тыс. долл.);
-
- об отношениях заказчика и строительной организации (при значимой стоимости договора).
-

Рассмотрим каждую из указанных возможностей.

Казахстан: специфическая регламентация долевого строительства

В 2016 году в Казахстане был принят закон Республики Казахстан от 7 апреля 2016 года № 486-V «О долевом участии в жилищном строительстве»⁴⁰. Этот закон сменил аналогичный закон 2006 года и ограничил возможность привлечения денег физических и юридических лиц тремя и только тремя способами (ст. 7 закона).

Первый — получение гарантии государственного Фонда гарантирования. Базовая ставка гарантийного взноса, уплачиваемого застройщиком — 2% от разницы между проектной стоимостью дома и стоимостью незавершенного строительства⁴¹. Фонд предоставляет гарантии только при условии соблюдения некоторых критериев.

Второй — участие в проекте коммерческого банка («банка второго уровня», банком первого уровня считается Национальный банк РК). В рамках этого варианта застройщик создает уполномоченную компанию для осуществления одного проекта строительства. Эта компания при этом договаривается с банком о финансировании строительства по крайней мере до возведения каркаса здания. Средства дольщиков депонируются на специальном счете в этом же банке и не могут быть использованы для нужд проекта ранее появления каркаса⁴², а для нужд, не связанных с проектом — до приемки жилого дома в эксплуатацию.

Третий — привлечение денег дольщиков после возведения каркаса жилого дома. В этом варианте застройщик *сначала* строит каркас здания без привлечения банка второго уровня, и только *затем* уже получает право привлекать деньги дольщиков.

⁴⁰ https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=38446797

⁴¹ https://tengrinews.kz/zakon/pravitelstvo_respubliki_kazakhstan_premier_ministr_rk/koopetsiya/id-V1600014190/

⁴² Расходы на строительство каркаса — примерно треть общих расходов на строительство: <http://sovetyproraba.ru/stroitelstvo/raschet-stoimosti-stroitelstva-mnogokvartirnogo.html>

США: вовлечение банка покупателем

Одна из возможностей финансирования строительства — получение строительного кредита (residential construction loan) покупателем строящегося жилья. Для получения такого кредита покупатель находит достаточно надежную (с точки зрения конкретного банка) строительную организацию, предоставляет проект дома и временный план строительства, делает первоначальный взнос. После этого банк перечисляет деньги застройщику по мере приемки отдельных этапов строительства⁴³.

В основе участия банка в данном случае лежит собственное решение покупателя строящегося жилья получить кредит. Детальный контроль банка за ходом строительства в данном случае является не «защитой покупателя», а мерой защиты банком своих собственных интересов.

Регулирование не препятствует заключению покупателем жилья подобных сделок⁴⁴, однако в некоторых случаях, в первую очередь, *при высокой ставке кредита*⁴⁵ требует от получателя кредита прохождения в уполномоченной организации обязательной консультации (pre-loan counseling)⁴⁶, которая призвана прояснить получателю кредита суть принимаемого решения.

Австралия: страхование крупного строительства

Австралия является федеративным государством и регламентация строительства различается от штата к штату. Рассмотрим регулирование, применимое в Новом Южном Уэльсе⁴⁷.

Жилищное строительство в штате регламентирует Home Building Act 1989⁴⁸. (Существует также отдельный закон касающийся вопросов оплаты строительства, в частности, создания эскроу-счетов, Building and Construction Industry Security of Payment Act 1999⁴⁹, однако он не касается жилищного строительства).

Закон касается строительных контрактов в сфере жилищного строительства. Закон устанавливает, что начальный взнос заказчика строительства не должен превышать 10% общей стоимости, а дальнейшие платежи должны быть связаны с завершением конкретных этапов работ. Если стоимость контракта превышает 20 000 австралийских долларов, такие контракты подлежат обязательному страхованию в государственном «Home Building Compensation Fund». Базовая ставка страхования зависит от типа строения и его местоположения, составляя от 0,27% до 1,72%⁵⁰. Базовая ставка применяется с поправками на специфические риски проекта.

Система монопольного страхования в «Home Building Compensation Fund» вскоре после введения в 2014 году столкнулась с трудностями (как, впрочем, до этого с трудностями столкнулась частная система страхования строительства, именно поэтому она была заменена государственной)⁵¹.

⁴³ <https://www.moneycrashers.com/new-home-construction-loan/>

⁴⁴ Заметим, что в отличие от дольщиков получатели кредита по большей части платят деньги уже после завершения предполагаемых сроков строительства, что не отменяет саму возможность потерь в связи с неисполнением обязательств застройщиком.

⁴⁵ Строительство нового жилья по большей части освобождено от этого требования.

⁴⁶ http://files.consumerfinance.gov/f/201305_compliance-guide_home-ownership-and-equity-protection-act-rule.pdf

⁴⁷ Информацию о законах в других штатах см. на стр. 17-18

http://www.fairtrading.nsw.gov.au/biz_res/ftweb/pdfs/About_us/Have_your_say/Home_building_compensation_fund_discussion_paper.pdf

⁴⁸ http://www8.austlii.edu.au/cgi-bin/viewdb/au/legis/nsw/consol_act/hba1989128/

⁴⁹ http://www8.austlii.edu.au/cgi-bin/viewdb/au/legis/nsw/consol_act/bacisopa1999606/

⁵⁰ <http://hbcf.com.au/hbcf-premiums>

⁵¹ См. Appendix 1

http://www.fairtrading.nsw.gov.au/biz_res/ftweb/pdfs/About_us/Have_your_say/Home_building_compensation_fund_discussion_paper.pdf

Выплаты в системе страхования превысили поступления, и это стало «бременем для всех налогоплательщиков». Непокрытые обязательства фонда по итогам 2015/16 финансового года составили 375 млн австралийских долларов⁵².

Кроме того, система работает «не так эффективно, как могла бы. Будучи монопольным продуктом, она лишает строителей и потребителей выбора продуктов и их поставщика»⁵³. Вот почему в 2017 году были приняты поправки, которые допустили к страхованию частных страховщиков и, соответственно, создали механизмы конкуренции.

Основные выводы

Релевантный международный опыт относится не только к сфере регулирования долевого строительства. Регулирование может быть более общим, регламентируя вопросы строительства вообще или вложений граждан вообще.

Зарубежное регулирование содержит нормы, которые представляют интерес при разработке наилучшей схемы регулирования в России:

-
- трактовка государственного страхования как лишь одного из альтернативных способов обеспечения обязательств (Казахстан);
-
- проведение различия между различными стадиями строительства — до и после возведения каркаса (Казахстан);
-
- обязательного раскрытия информации о рисках (США);
-
- поэтапной оплаты работ застройщика (Австралия).
-

Также следует иметь в виду риск несостоятельности государственной системы страхования и перекладывания рисков относительно состоятельных дольщиков на менее состоятельного среднего налогоплательщика (Австралия). Опыт также показывает, что такой риск существует и при несостоятельности частных страховых компаний (Австралия), из чего следует, что проблема может состоять в слабости правительства перед лицом требований людей, не желающих нести риски собственных решений.

. С 1972 по 1997 год страхование было государственным. С 1997 по 2010 г — частным, однако по мере ухода с рынка страховщиков уровень вовлеченности государства рос. С 2010 и до 2017 г действовала государственная система страхования.

⁵² <https://www.sira.nsw.gov.au/home-building-compensation/home-building-compensation-scheme-reforms/why-are-reforms-needed>

⁵³ <https://www.sira.nsw.gov.au/home-building-compensation/home-building-compensation-scheme-reforms/why-are-reforms-needed>

7. Оценка влияния Поправок на конкуренцию

Существо оценки влияния на конкуренцию

Оценка влияния закона на конкуренцию состоит из двух этапов⁵⁴.

На первом этапе идентифицируются ограничивающие конкуренцию положения закона. К таким принято относить нормы, которые:

-
- ограничивают количество или круг поставщиков;
-
- ограничивают способность поставщиков вести конкуренцию;
-
- снижают заинтересованность поставщиков в энергичной конкуренции;
-
- ограничивают выбор потребителей и доступную для них информацию.

Если такие нормы обнаруживаются, на втором этапе проводится анализ регулирующего воздействия этих норм и идентифицируются возможные альтернативы⁵⁵.

Ограничивающие конкуренцию меры

В Федеральном законе № 218-ФЗ присутствуют некоторые из указанных ограничений. Посмотрим на наиболее существенные из них в разрезе перечисленные ранее групп.

Ограничения по количеству и кругу поставщиков

-
- Поправки устраняют прежнюю конкуренцию в сфере обеспечения исполнения обязательств застройщиков, в которой участвовали банки, страховые компании и Потребительское общество взаимного страхования застройщиков, заменяя ее государственной публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства». Эта публично-правовая компания, ППК, получает эксклюзивные права в сфере предоставления обязательных (предусмотренных законом) гарантий. Дополнительным фактором риска является аффилированность регулирующего органа, АИЖК, «Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства» и банка «Российский капитал» (в процессе переименования в ДОМ.РФ Банк), что создает конфликт интересов у регулятора, потенциально способствующий предоставлению преимуществ данному банку, ставящему перед собой весьма высокие задачи⁵⁶.
-
- Поправки вводят дополнительные требования в области получения разрешений для деятельности застройщиков. Теперь застройщик (или его материнская компания) должны обладать трехлетним опытом участия в строительстве более 10 000 м² в многоквартирных домах.

⁵⁴ См. «Инструментарий для оценки воздействия на конкуренцию. Принципы». Стр. 8–10.

⁵⁵ См. «Инструментарий для оценки воздействия на конкуренцию. Принципы». Стр. 43–44.

⁵⁶ <https://www.bfm.ru/news/371813>

-
- Поправки ограничивают перечень банков, которые могут вести счета для приема денег дольщиков (согласно ст. 2 Закона перечень будет утвержден Банком России на основе критериев, которые установит правительство).

Ограничения на способность вести конкуренцию

- Ограничение возможностей рекламной деятельности. Согласно Поправкам доля расходов на оплату труда, *рекламу*, услуги уполномоченного банка, а также административные расходы не должна превышать «десять процентов от проектной стоимости строительства». Таким образом, расходы на рекламу — одна из ограничиваемых статей расходов.

В других частях отчета мы рассмотрим последствия этих ограничений, а также возможные альтернативы.

Альтернативы антиконкурентным мерам

Руководство ОЭСР «Инструментарий для оценки воздействия на конкуренцию» (далее — «Руководство ОЭСР») предлагает рассматривать следующие альтернативы для мер выявленных ранее типов.

Для предоставления эксклюзивных прав законом — предоставление эксклюзивных прав посредством аукциона.

На наш взгляд, создание ППК мотивировано не необходимостью создания единой и крупной организации как таковой, а скорее предоставлением именно государственных гарантий, хотя они напрямую и не предоставляются. Для этой задачи в качестве альтернативной меры, сохраняющей конкуренцию, имеет смысл рассмотреть создание системы государственного перестрахования рисков, принятых конкурирующими страховыми компаниями.

Для предъявления высоких требований при получении разрешений застройщиком — страхование ответственности.

Руководство ОЭСР допускает высокие требования при получении разрешений для ситуаций, когда последствия неудачного выбора потребителя «серьезны и необратимы». Однако последствия очевидно обратимы при наличии страхования ответственности, тогда как «серьезность» является спорным вопросом: по крайней мере, законодательство допускает покупку гражданами акций на суммы 2–4 млн руб., не обращая внимание на зачастую более высокий риск таких вложений.

Применительно к требованиям при допуске банков возможной альтернативой является включение счетов застройщиков в систему страхования вкладов без установления лимитов на гарантии или предоставления обычной ограниченной гарантии на 1,4 млн руб., но для каждого дольщика в отдельности (а не для одного застройщика).

Относительно *ограничений на рекламу* Руководство ОЭСР предлагает альтернативу для случаев рекламы вредных товаров, ориентированных на детей, к которым квартиры очевидно не относятся. Поэтому предложения Руководства в данном случае не релевантны.

Основные выводы

Поправки содержат ограничивающие конкуренцию меры. Эти меры могут быть заменены мерами, которые ограничивают конкуренцию в меньшей степени.

8. Разумность и целесообразность Поправок в ФЗ-214

Целесообразность создания централизованного компенсационного фонда

Поправки предусматривают создание из средств застройщиков компенсационного фонда для выплат пострадавшим дольщикам в размере 1,2% от внесенных дольщиками в уплату за строящиеся квартиры средств (ст. 10 Федерального закона № 218-ФЗ). Вопрос необходимости создания единого компенсационного фонда для страхования взносов по договорам ДУДС не является очевидным. Еще менее очевидными являются требования вступления в фонд всех застройщиков, занимающихся долевым строительством, установление единой ставки страховых отчислений для всех застройщиков и фиксация данной ставки на уровне 1,2%.

Во-первых, как уже указывалось выше, в настоящий момент успешно работает Потребительское общество взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков. Его членами являются 444 строительных организации из 58 регионов России.

Во-вторых, что касается самой идеи создания фонда, то, как было показано ранее, он призван защищать либо довольно состоятельных людей — в случае если они оплачивали долевое строительство жилья из собственных средств, либо банки — если жилье покупалось в ипотеку.

В-третьих, как будет показано в других разделах настоящего отчета, другие Поправки существенно снизят риски инвестирования в долевое строительство.

Кроме того, важно отметить, что в данном случае параллели со страхованием банковских депозитов представляются неуместными. Страхование банковских депозитов впервые было введено в США после банковской паники 1907 года, но только в отдельных штатах. На общенациональном уровне оно начало действовать после создания в 1933 году Федеральной корпорации по страхованию депозитов (FDIC). До создания FDIC банкротился примерно каждый третий банк. Далеко не всегда это было связано с его финансовым положением. Банкротство можно быть следствием набега на банк из-за слухов о его нестабильном положении.

Первоначально страхование депозитов было призвано предотвратить набеги на банки и, таким образом, предотвратить банкротства банков, вызванные паникой. По этой причине нельзя проводить полную аналогию между страхованием банковских депозитов и страхованием вложений в долевое строительство жилья. И в том и в другом случае страхование выполняет функцию предотвращения потерь денег вкладчиков, однако в случае вложений в долевое строительство жилья нет необходимости предотвращать набеги на застройщиков: если у банков есть депозиты до востребования, возврат которых вкладчики могут потребовать в любой момент, дольщики не могут потребовать получения в любой момент недостроенной квартиры, и, соответственно, набеги на застройщиков не имеют места. Таким образом, страхование в сфере ДУДС выполняет лишь одну из двух основных функций страхования депозитов в банковской сфере.

Как будет показано ниже, действующие застройщики делятся на добросовестных и создателей финансовых пирамид: некоторые девелоперы, собирая деньги на постройку жилья на ранних стадиях строительства, очевидно, не планировали его возводить. На наш взгляд, последние не

должны допускаться в систему страхования, так как это будет означать покрытие убытков участников финансовой пирамиды инвесторами, вложившимися в добросовестные проекты.

В крайнем случае застройщики, подозреваемые в недобросовестности, могут допускаться в систему страхования при условии, что они осуществляют взносы по повышенным ставкам. Здесь можно провести параллель со страхованием банковских депозитов. Страхование банковских вкладов физических лиц было введено в Российской Федерации в 2004 году, текущие размеры страхового возмещения были установлены в 2014-м.

Во-первых, вхождение в систему страхования вкладов является обязательным для всех банков, принимающих депозиты от физических лиц, однако не все российские финансовые организации, имеющие лицензию на банковскую деятельность, являются участниками системы страхования вкладов.

Во-вторых, размер отчислений банков в систему постоянно повышался, при этом разрыв между базовой и повышенной ставкой нарастал. В настоящее время банки-участники системы страхования вкладов делают отчисления по разным ставкам: с 2018 года базовая ставка взноса составит 0,15% от суммы привлеченных средств, дополнительная ставка исчисляется как 400% базовой, повышенная дополнительная — 500% базовой (дополнительную и повышенную дополнительную ставку платят банки, привлекающие депозиты по ставкам на 2–3 процентных пункта выше среднерыночных). При этом система страхования вкладов испытывает дефицит средств.

Отнюдь не обязательно допускать всех застройщиков в систему страхования средств дольщиков. В случае допущения в систему всех застройщиков необходимо будет введение дифференцируемой ставки отчислений в сфере ДУДС, при этом разрыв должен быть существенным: сегодня мы наблюдаем четырехкратный разрыв в размере ставки Потребительского общества взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков и пятикратный разрыв ставки при страховании банковских депозитов. По всей видимости, аналогичный разрыв будет отражать различия в уровне риска в сфере ДУДС. Если дифференциация ставок не будет введена, фонд может оказаться банкротом в ближайшем будущем.

Идея создания централизованного компенсационного фонда для инвесторов в долевое строительство представляется неочевидной по идеологическим соображениям — это либо страхование банков, выдавших ипотечный кредит, либо страхование инвестпроектов довольно состоятельных по российским меркам людей. Против данной идеи говорят также наличие успешно действующей частной системы страхования жилья, строящегося по договорам ДУДС, и существенное снижение рисков банкротства застройщиков в результате введения Поправок. В случае, если фонд все же будет создаваться, целесообразно введение дифференцированной ставки отчислений в него в зависимости от надежности застройщика.

Разумность ограничения коммерческих и административных расходов

Поправки в ст. 18 214-ФЗ предусматривают, что доля расходов на оплату труда, рекламу, услуги уполномоченного банка, а также административные расходы не должна превышать «десять процентов от проектной стоимости строительства».

Для того, чтобы проверить этот норматив на реалистичность, мы проанализировали долю данных расходов в себестоимости для группы «ПИК», группы «ЛСР» и компании «Пионер». Выбор данных компаний связан с тем, что обе эти компании:

-
- являются двумя крупнейшими (№ 1 и № 2 соответственно) компаниями, специализирующимися на жилой недвижимости (на них по состоянию на октябрь 2017 года приходилось 3,4 и 3,3% строящихся площадей соответственно)⁵⁷;
-
- являются публичными компаниями и, соответственно публикуют в открытом доступе финансовую отчетность.

Группа «Пионер» также является относительно крупным игроком на рынке строительства жилья и имеет отчетность в формате МСФО за относительно длинный период времени.

Как показали наши расчеты, у группы «ПИК» доля коммерческих и административных расходов в себестоимости существенно возросла после кризиса 2014 года: если в 2013–2014 гг. она составляла 9,5% в себестоимости, то в 2016 году возросла до 18,6%. Это связано в том числе с тем, что в условиях кризиса реализовывать жилую недвижимость стало сложнее. У группы «ЛСР» она была высокой всегда и никогда не опускалась ниже 17,4%. Средняя доля коммерческих и административных расходов в себестоимости для группы компаний составляет от 14,2% до 19,4% в зависимости от года. (См. детали в Приложении 1.)

Из этих данных следует, что реалистичный норматив доли коммерческих и административных расходов в себестоимости должен быть не ниже 14%. Снижение коммерческих расходов с текущего уровня может негативно сказаться на продажах квартир, вызвав тем самым падение выручки и снижение рентабельности продаж. Между тем, другие ограничения, вводимые Поправками, также приведут к снижению рентабельности продаж, что в совокупности даст большой отрицательный эффект.

Кроме того, нельзя исключить, что заниженный норматив коммерческих и административных расходов будет стимулировать застройщиков искусственно завышать другие расходы, чтобы уложиться в данный норматив, — тем более что, как будет сказано ниже, Поправки не закрывают некоторые существовавшие ранее лазейки для вывода средств из компании-застройщика.

Целесообразность введения принципа «Один застройщик — одно разрешение на строительство»

Пункт 1.1. статьи 3 Закона гласит: «Застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) одного или нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства, в соответствии с проектной документацией при условии, что строительство (создание) указанных многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в пределах одного разрешения на строительство. Застройщик не вправе одновременно осуществлять строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости по нескольким разрешениям на строительство».

⁵⁷ <https://marketing.rbc.ru/research/28317/>

С одной стороны, данная норма затрудняет строительство финансовых пирамид при строительстве жилья в рамках ДУДС, с другой стороны, она не позволяет застройщикам диверсифицировать риски. Как отмечалось выше, не все потерпевшие дольщики являются обманутыми, так как невыполнение обязательств застройщика возможно не только вследствие мошенничества, то в случае коммерческих просчетов. Просчеты в прогнозировании спроса на квартиры и цен продажи квартир возможны в обе стороны. Принцип «единого котла», то есть получение на один счет денег за несколько проектов и финансирование строительства нескольких объектов с одного счета, позволяет диверсифицировать риски застройщиков и ведет к уменьшению вероятности банкротства проекта в случае, если девелопер добросовестный.

Целесообразность введения института уполномоченных банков

Поправки (в п. 3. ст. 2 закона ФЗ-214) вводят институт уполномоченных банков, которые будут вести счета спецсчета, где застройщики и подрядчики могут открывать счета, и счета-эскроу дольщиков. Уполномоченный банк — это «банк, созданный в соответствии с законодательством Российской Федерации и включенный Банком России в перечень банков, соответствующих критериям, установленным Правительством Российской Федерации».

Аналогичный институт — спецсчета — уже вводился для хранения средств, аккумулируемых на капитальный ремонт жилого фонда. Уполномоченные банки определяются Центральным банком на основе требований к размеру собственных средств (капитала), установленным Жилищным кодексом Российской Федерации и Федеральным законом «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства».

Как показала волна банкротств крупных банков, критерий размера собственного капитала для выбора банка, в котором можно открыть спецсчет, не является надежным. На 01.01.2016 в список банков, в которых можно было открыть спецсчет, входили банк «ЮГРА» и «Татфондбанк», у которых впоследствии была отозвана лицензия, а также нуждающиеся в санации «Открытие», «УРАЛСИБ», «Пересвет» и «БИНБАНК». На начало 2014 года в данном списке находился также санированный позже банк «ТРАСТ». Таким образом, все крупные банки, оказавшиеся в ситуации банкротства в последние годы, входили в список банков, которые были допущены до ведения спецсчетов для взносов на капремонт⁵⁸.

Центральный банк РФ уже назвал уполномоченные банки на открытие счетов эскроу застройщиков, ведущих долевое строительство. В список входят три банка — «Газпромбанк», «Сбербанк» и «Россельхозбанк». С одной стороны, все три банка являются банками с госучастием или квазигосучастием. С другой стороны, «Россельхозбанк» и «Газпромбанк» имеют низкие рейтинги надежности. Так, агентство Fitch оценило рейтинги обоих банков в BB+ (спекулятивный уровень), S&P оценило рейтинг «Газпромбанка» в BB+ по своей шкале — «Рискованные обязательства с чертами спекулятивных». В случае финансовых трудностей в «Россельхозбанке», его 100%-ный учредитель по всей видимости не допустит его банкротства, тогда как банкротство «Газпромбанка», контролируемого «Газпромом» и его аффилированными структурами, исключить нельзя.

⁵⁸ См. списки банков здесь: <http://cbr.ru/credit/listfz.asp>.

Что касается спецсчетов застройщиков, то на 1 октября 2017 года Центробанк РФ предоставил право их открытия 21 банку⁵⁹. Помимо вышеупомянутых банков, имеющих право вести счета эскроу дольщиков, сейчас в список включены банки «Россия», «Санкт-Петербург», «Совкомбанк», ВТБ, «Альфа-Банк», РНКБ, «Связь-Банк», ВТБ 24, «Пересвет», «Росбанк», «Российский Капитал», «Новикомбанк», «БМ Банк», «Фондсервисбанк» и ВБРР.

Во-первых, три из перечисленных банков являются аффилированными — это ВТБ, ВТБ 24 и «БМ Банк» («Банк Москвы»), а первые два должны закончить процесс слияния в 2018 году. Таким образом, в списке лишь 17 независимых друг от друга банков.

Во-вторых, обращает на себя внимание исключение из списка (по сравнению с июлем 2017 года) всех банков с иностранным участием: «ЮниКредитБанка», «Ситибанка», «НордеаБанка» и «Райфайзенбанка», которые можно считать устойчивыми в силу того, в случае финансовых трудностей они могут рассчитывать на поддержку материнских европейских банков.

В-третьих, не все банки данного списка являются финансово устойчивыми. Так, банки «Пересвет» и «Фондсервисбанк»⁶⁰ уже подвергались санации. В списке, например, есть «Новикомбанк», положение которого трудно назвать стабильным. В частности, банк считался самым большим пострадавшим в ходе банкротства авиакомпании «Трансаэро» в 2015 году: ее необеспеченные долги банку составили около 8 млрд рублей. На 31 июня 2017 года баланс банка выглядит проблемным: из 248 млрд рублей пассивов собственные средства составляют только 6,7 млрд или 2,7%. Рейтинги Fitch у данного банка отозваны. Рейтинг финансовой устойчивости банка Moody's E+ близок к самому низкому и означает «весьма ограниченную самостоятельную финансовую устойчивость, высокую вероятность периодического получения внешней поддержки или необходимости в такой поддержке».

По нашему мнению, резервирование средств дольщиков до окончания проекта на счетах в подобных банках не является выходом из ситуации. Если застройщик надежный и он обнуляет остатки денежных средств на счетах банка, вкладывая их в новые строительные проекты, то средства дольщиков будут целее.

Итак, список уполномоченных банков узок, критерии включения в него не прозрачны, что является явным ограничением конкуренции. Между тем, нет гарантий, что в будущем входящие в него банки смогут выполнить обязательства в полном объеме. При том, что конкуренция ограничена, ненадежность уполномоченного банка, как один из возможных факторов банкротств застройщиков сохраняется. Кроме того, как будет показано ниже, введение института уполномоченных банков приведет к резкому росту стоимости обслуживания девелоперов и начислению пониженной (по сравнению с рыночной) процентной ставки на денежные остатки на счетах.

Целесообразность контроля уполномоченных банков над расходованием средств девелопером

⁵⁹ См. список банков здесь: <http://www.cbr.ru/credit/>.

⁶⁰ «Фондсервисбанк» санировался «Новикомбанком». С учетом этого факта можно говорить о том, что самостоятельных банков в списке не 17, а 16.

Согласно Поправкам в ст. 18.2 Федерального закона № 214-ФЗ уполномоченные банки будут контролировать целевое использование застройщиком денежных средств, привлеченных по договорам о долевом участии в строительстве. Застройщик будет вынужден предоставлять в банк документы, подтверждающие целевой характер расходов (договоры с подрядчиками, техническими заказчиками, проектными организациями, акты приемки-передачи, счета-фактуры и т.д.). Банк будет контролировать соответствие назначения и размера платежа, указанного в платежном распоряжении, содержанию документов на основании которых было составлено распоряжение.

Таким образом, уполномоченные банки становятся де-факто вторым квази-техническим заказчиком проекта, при том что у застройщиков имеется свой, то есть дублируют его работу. Участники рынка ожидают, что банки будут брать за выполнение этой функции от 2 до 3% от стоимости строительства.

При этом добросовестные девелоперы в данной функции не нуждаются, а недобросовестные найдут способы обойти вводимую норму. Так, материалы и услуги могут покупаться по завышенным ценам, поставщики материалов и услуг, в том числе по согласованию с самим застройщиком, могут не выполнить свои обязательства по поставкам/оказанию услуг. У подобных схем вывода денег со спецсчета есть затраты, а именно повышение НДС, однако они могут недобросовестного девелопера не остановить.

Вывод денег из проектов долевого строительства в крупных размерах практиковался девелоперами. Так, согласно сообщениям СМИ, инициативная группа обманутых дольщиков ЖК «Царицыно» заявляла, что в 2011–2015 годах 33 млн долл. было якобы незаконно перечислено на счета кипрского офшора Zorden Holding Limited. Всего же, по их версии, на строительство ЖК было потрачено 17 из 60 млрд руб., собранных с дольщиков⁶¹. Перечислить деньги со спецсчета банк вряд ли согласится, а покупку материалов у недобросовестных поставщиков может и пропустить.

Особенно серьезным может оказаться соблазн вывести средства со спецсчета из-за существования другого ограничения — запрета на легальный вывод выручки проекта со спецсчета до полного окончания проекта, о чем уже говорилось выше.

Итак, несмотря на то, что поправки существенно ограничивают девелопера в его действиях, они не гарантируют защиту от мошенничества со стороны недобросовестного девелопера.

Целесообразность замораживания выручки проекта на специальном счете до окончания строительства и полной реализации объекта

В соответствии с законом № 214-ФЗ застройщик обязан в начале строительства поместить на счет в уполномоченном банке собственные средства в размере 10% от планируемой стоимости строительства (пп. 1.1 и 1.2 ч. 2 ст. 3 закона № 214-ФЗ) и не имеет право изымать их (и никакие другие суммы) для собственных целей до исполнения обязательств перед всеми участниками долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве (ч. 8 ст. 18 закона № 214-ФЗ).

⁶¹ <https://www.kommersant.ru/doc/3389713>.

В следующем разделе отчета будет показано, что в случае, если реализация проекта комплексной застройки района занимает 30 месяцев, начиная примерно с 15-го месяца денежные средства на счете превышают размер будущих затрат на достройку объекта. Таким образом, избыточные денежные средства блокируются на счетах уполномоченного банка на срок свыше одного года. Застройщики не могут рассчитываться по кредитам, получая заниженные проценты на избыточные денежные остатки на счетах. Это существенно повысит себестоимость строительства жилья по ДУДС. Между тем, анализ регулирования строительства жилья в других странах показал, что достаточно будет более мягкой меры — поддержания остатков на счетах в размере невыполненных обязательств.

Основные выводы

Идея создания централизованного компенсационного фонда для инвесторов в долевое строительство является неочевидной — это либо страхование банков, выдавших ипотечный кредит, либо страхование инвестпроектов довольно состоятельных по российским меркам людей. Кроме того, на рынке имеется успешно действующая частная система страхования жилья, строящегося по договорам ДУДС. В случае, если фонд будет создаваться, целесообразно введение дифференцированной ставки отчислений в него в зависимости от надежности застройщика.

Поправки вводят заниженный норматив коммерческих и управленческих расходов и тем самым создают стимул к искажению отчетности застройщиков.

Принцип «Один застройщик — одно разрешение на строительство» направлен на минимизацию рисков создания финансовых пирамид в строительстве жилья, но, с другой стороны, он отменяет диверсификацию рисков девелоперов, и тем самым увеличивает риск банкротства отдельных проектов добросовестных застройщиков.

Введение института уполномоченных банков и введение контроля банков над приходом и расходом средств застройщиков резко повысит стоимость банковского обслуживания для них, при этом эта мера не устраняет риска банкротства банка, в котором застройщик будет держать счета. Замораживание свободных денежных средств проекта на спецсчете даже в случае, когда остатки на счетах превышают размер затрат на достройку объекта, является слишком жесткой мерой, существенно повышающей затраты застройщика.

9. Влияние поправок на себестоимость строительства жилья по договорам ДУДС

Мы видим пять источников повышения себестоимости девелоперов после введения Поправок:

- создание компенсационного фонда;
- изменения в уплате НДС;
- комиссия банка за выполнение функции технического заказчика;
- пониженные процентные ставки по спецсчетам;
- замораживание выручки проекта на специальном счете до окончания строительства и полной реализации объекта.

Создание компенсационного фонда

Поправки предусматривают создание из средств застройщиков компенсационного фонда для выплат пострадавшим дольщикам в размере 1,2% от внесенных дольщиками в уплату за строящиеся квартиры средств (ст. 10 Федерального закона № 218-ФЗ). Однако, как было сказано выше, 1,2% — это текущий базовый страховой тариф в Потребительском обществе взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков. Скидки для надежных застройщиков могут быть очень высокими и достигать 0,9 процентных пунктов.

Для того, чтобы оценить, насколько при этом возрастет себестоимость застройщика, рассчитаем, какой процент себестоимости может составить 0,9% выручки. Как и для ответа на предыдущий вопрос, воспользуемся финансовыми показателями Группы «ПИК», Группы «ЛСР» и компании «Пионер».

Таблица 2. Расчет доли себестоимости в выручке компаний Группа «ПИК», Группа «ЛСР» и «Пионер» за 2010–2016

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Среднее за 2010-2016 гг.
ЛСР								
Выручка, млн руб.	49 949	51 910	61 122	65 316	92 347	86 830	98 071	
Себестоимость, млн руб.	36 875	37 247	42 255	44 058	66 298	60 734	69 327	
Себестоимость, %	73,8%	71,8%	69,1%	67,5%	71,8%	69,9%	70,7%	70,7%
ПИК								
Выручка, млн руб.	38 090	45 991	66 129	66 129	62 260	51 152	60 090	
Себестоимость, млн руб.	35 598	36 588	51 701	44 883	45 240	33 495	41 541	
С, %	93,5%	79,6%	78,2%	67,9%	72,7%	65,5%	69,1%	75,2%
Пионер								
Выручка, млн руб.			6 329	6 487	18 558	17 543	22 944	
Себестоимость, млн руб.			4 566	4 910	15 130	13 823	16 754	
Себестоимость, %			72,1%	75,7%	81,5%	78,8%	73,0%	76,2%
Доля себестоимости в выручке, среднее по группе компаний	83,6%	75,7%	73,2%	70,3%	75,3%	71,4%	70,9%	74,4%

Источник: финансовая отчетность компаний.

Средняя доля себестоимости в выручке для трех компаний в последние годы колебалась между 70,3 и 75,7%. Для целей прогноза можно предположить, что данная доля в будущем без учета изменения экономики из-за Поправок составила бы приблизительно 70%. Таким образом, доля отчислений застройщиков в компенсационный фонд составит приблизительно 1,3% от «старой» себестоимости.

Таким образом, верхняя оценка роста себестоимости вследствие необходимости отчислений во вновь создаваемый фонд составляет 1,3%.

Изменения в уплате НДС

Из смысла Поправок в ст. 18, 18.1 и 18.2 закона № 214-ФЗ следует, что на вознаграждение девелопера будет начисляться НДС. Вознаграждение девелопера в % от себестоимости может достигать 30%. Нами был рассчитан рост себестоимости из-за начисления НДС на вознаграждение девелопера в предположении о том, что его доля составляет от 15 (консервативная оценка) до 30% себестоимости. Себестоимость при возрастет от 2,7% до 5,4%.

Таблица 3. Расчет роста себестоимости строительства жилья по ДУДС с учетом начисления НДС на вознаграждение девелопера

Вознаграждение девелопера, % от себестоимости	15%	20%	25%	30%
НДС, %	18%	18%	18%	18%
Рост себестоимости, %	2,7%	3,6%	4,5%	5,4%

Источник: расчеты авторов.

Комиссия банка за выполнение функции технического заказчика

Согласно Поправкам в ст. 18.2 закона № 214-ФЗ уполномоченные банки будут контролировать целевое использование застройщиком денежных средств, привлеченных по договорам о долевом участии в строительстве. Застройщик будет вынужден предоставлять в банк документы, подтверждающие целевой характер расходов (договоры с подрядчиками, техническими заказчиками, проектными организациями, акты, счета-фактуры и т.д.). Таким образом, уполномоченные банки будут по сути дублировать функцию технического заказчика. Оценка вознаграждения банка за данную «услугу» застройщику составляет от 2 до 3% себестоимости строительства.

Пониженные процентные ставки по спецсчетам

В настоящий момент не известно, какие ставки будут устанавливать банки по спецсчетам девелоперов, занимающихся долевым строительством. Однако можно утверждать, что они будут ниже рыночных.

Хорошим аналогом спецсчета, на котором должны будут аккумулировать средства застройщики, строящие жилье по Федеральному закону № 214, являются специальные счета, на которых в настоящее время аккумулируются взносы на капитальный ремонт жилого фонда в многоквартирных домах. Данные платежи были введены с 1 июля 2014 года.

Согласно части 3 статьи 170 Жилищного кодекса РФ взносы на капитальный ремонт уплачиваются собственниками помещений в многоквартирном доме либо на счет регионального оператора, либо

на специальный счет. При этом специальный счет может быть открыт в российских банках, величина собственных средств которых составляет не менее 20 млрд рублей. ЦБ РФ размещает информацию о кредитных организациях, которые соответствуют данным требованиям на своем сайте. Последний раз данная информация обновлялась 01.01.2016, и на тот момент в список входили 52 банка. За редким исключением в него не попали региональные банки. Между тем, многие из московских банков, допущенных к ведению спецсчетов, не имеют широкой филиальной сети в регионах. Таким образом, конкуренция за ведение спецсчетов особенно ограничена за пределами Москвы.

Логично предположить, что в силу ограничения конкуренции условия обслуживания спецсчетов в данных банках должны быть хуже, чем условия по обслуживанию юридических лиц. И это действительно так. Договоры за ведение спецсчета, на котором аккумулируются взносы на капитальный ремонт, часто заключаются не на рыночных условиях: банки взимают плату за внесение денег на счет и устанавливают проценты ниже рыночных на остаток на счете. Ниже несколько примеров.

На ноябрь 2017 года не нашлось ни одного банка, который публиковал бы процентные ставки на остатки по спецсчетам для взносов на капремонт для публичного обозрения. Нами была собрана публично доступная информация по данным процентным ставкам из вторичных источников.

31 марта 2015 года портал «Дом и двор.рф» опубликовал рейтинг крупных банков, действующих на территории Москвы, по условиям открытия и ведения спецсчета для платы за капремонт, и, в частности, установил, что исследовавшиеся банки предлагали следующие условия по процентной ставке (см. таблицу 4).

Таблица 4. Процентные ставки на остаток «до востребования» по спецсчетам на капремонт

Сбербанк России	ВТБ	Альфа-Банк	Банк Москвы	Открытие	Пром-связьбанк	УРАЛСИБ	ЗЕНИТ	Возрождение	Московский индустриальный банк
1) До 1 млн руб. – 0%	Устанавливается в индивидуальном порядке		3 % годовых	0,25% годовых – на основании отдельного соглашения между клиентом и банком	1) До 2 млн. руб. – 1% годовых 2) От 2-3 млн. руб. – 2% годовых 3) Свыше 3 млн руб. – индивидуально	В зависимости от суммы и от срока	10% годовых	От 2,7% до 4% годовых, в зависимости и от остатка денежных средств на счете	До 11% годовых
2) От 1 до 10 млн руб. – 0,1%									
3) От 10 до 100 млн руб. – 0,5%									
4) От 100 млн руб. и выше – 1,5%									

Источник: http://www.dom-i-dvor.info/kapremont/12434_1437.

Процентная ставка, начисляемая на остатки по счетам, составила от 0% до 11%. Между тем, согласно данным Банка России в марте 2015 года средняя процентная ставка 30 крупнейших банков по депозитам юридических лиц до 30 дней, включая депозиты «до востребования», составляла 12,9%⁶². Понятно, что даже в Москве, где конкуренция банков сильнее всего, в лучшем случае лишь

⁶² http://www.cbr.ru/statistics/?PrId=int_rat.

два банка из 10 предлагали приближенные к рыночным процентные выплаты по остатку на спецсчете — «Зенит» и «Московский индустриальный банк» («МИНБанк»). При этом оба эти банка не имеют широкой региональной сети⁶³, и их услугами невозможно воспользоваться во многих регионах.

Что касается «Сбербанка», то почти наверняка можно утверждать, что его ставка по депозитам «до востребования» юридических лиц составляла на март 2015 года не менее 7%⁶⁴, и, таким образом, «Сбербанк» предлагал по спецсчетам процентные выплаты, которые были ниже, как минимум, в четыре раза, чем для иных депозитов юридических лиц, а для небольших счетов отдельных ТСЖ — и вовсе в 14 раз ниже или такие выплаты вообще не предполагались.

В силу слабой конкуренции банков, имеющих право на ведение спецсчетов для взносов за капремонт, условия обслуживания данных спецсчетов в регионах закономерно должны быть еще хуже, чем в Москве. Разрозненные сообщения с мест об этом свидетельствуют.

Так, например, 17 августа 2015 года были опубликованы результаты конкурса на выбор кредитной организации для фонда капитального ремонта многоквартирных домов Иркутской области. Был выбран «Сбербанк», который установил плату за внесение денег на счет в размере «до 3% от вносимой суммы». На остаток на счете он предложил выплачивать проценты в размере 3,55% годовых⁶⁵. По сообщению из Йошкар-Олы от 01.10.2015, где спецсчета тоже обслуживает «Сбербанк», условия были установлены такие: «за внесение платежа на спецсчет ТСЖ комиссия 1% минимум 30 рублей... Ставка за хранение денежных средств 0,25% годовых при сумме от 100 тыс. до 1 млн. рублей, 2% — при сумме от 100 млн руб.»⁶⁶.

Изменений в лучшую сторону не произошло и в 2016 году. В ходе обсуждения условий открытия спецсчетов на форуме портала Banki.ru его участники оставили такие отзывы: «Вышли на выбор банка для открытия счета. Нашел пока только «Возрождение» от 2 до 4% на остаток. Больше что ли никто не хочет получить длинные деньги? (Запись от 17.03.2016) (при этом по данным Банка России процентные ставки 30 крупнейших банков по депозитам до 30 дней и «до востребования» для юридических лиц в марте 2016 года составили в среднем 7,2%⁶⁷). «Я обзвонил много банков, очень много. И кроме «МИНБанка» и «Росевробанка»⁶⁸, адекватных предложений нет» (Запись от 18.04.2016)⁶⁹.

Пункт 3 статьи 15.5 Закона оговаривает, что «право на открытие счетов эскроу (спецсчетов) для расчетов по договору участия в долевом строительстве имеют банки, которые удовлетворяют установленным Правительством Российской Федерации требованиям к кредитным организациям. Центральный банк Российской Федерации ежеквартально размещает информацию о банках, имеющих право на открытие счетов эскроу для расчетов по договору участия в долевом

⁶³ «МИНБанк» имеет офисы в 29 регионах, а «ЗЕНИТ» — в 22.

⁶⁴ К сожалению, в публичном доступе отсутствует статистика по историческим процентным ставкам на депозиты «до востребования», однако статистика ЦБ РФ свидетельствует, что ставки по остаткам на счетах юридических лиц существенно превышают ставки для депозитов физических лиц с аналогичным сроком. Данные по процентным ставкам «Сбербанка» для физических лиц сохранились в различных аналитических статьях: на февраль 2015 года, когда они были выше, чем в марте 2015 года, самая низкая ставка по депозитам (она должна соответствовать депозитам со сроком до 30 дней и «до востребования») составила 7,28%. См., например, статью по адресу https://cbkg.ru/articles/sberbank_stavki_po_vkladam_2015.html.

⁶⁵ Артамонова Татьяна, «Новый банк для капремонта», «Восточно-Сибирская правда», 28.08.15 (<http://www.vsp.ru/2015/08/21/novyyj-bank-dlya-kapremonta-2/#sthash.jabrYU4A.dpuf>).

⁶⁶ <http://www.klerk.ru/buh/articles/428517/>.

⁶⁷ http://www.cbr.ru/statistics/?PrId=int_rat.

⁶⁸ Присутствует в 14 регионах РФ.

⁶⁹ Обе записи доступны по ссылке: http://www.banki.ru/forum/?PAGE_NAME=read&FID=33&TID=205556.

строительстве, на своем официальном сайте в сети "Интернет". По состоянию на 01.10.2017 в перечень банков вошли только 19 банков, несколько являются аффилированными.

Если этот список сохранится или будет расширяться, скажем, до 50 крупнейших банков (примерно столько банков имеют права открывать счета для хранения взносов на капитальный ремонт жилого фонда), то риск банкротства и потери всех средств дольщиков будет высок (см. следующий пункт настоящего отчета). Если же в число уполномоченных банков будет входить 3–4 банка с государственным участием, то ограничение конкуренции будет столь серьезным, что, на наш взгляд, банки будут начислять лишь символические проценты на остатки на счетах.

Можно предположить, что данная процентная ставка при текущих рыночных условиях не превысит 2% годовых: основной игрок данного рынка «Сбербанк» предлагал 1,5% на счета для хранения средств, собранных на капремонт, с большими остатками, когда рыночные ставки для юридических лиц по остаткам по вкладам «до востребования» достигали 13%. Сейчас эти ставки опустились до 6%, а список уполномоченных банков гораздо короче (с другой стороны, речь идет о более крупных суммах).

Итак, проведенный анализ показывает, что процентные ставки, начисляемые на остатки на спецсчетах для взносов за капитальный ремонт, в большинстве банков, включая «Сбербанк», будут в несколько раз ниже, чем по депозитам «до востребования» юридических лиц. По нашим прогнозам, застройщики в лучшем случае будут получать 2% на остатки на эскроу-счетах, куда будут направляться деньги от долевого строительства.

Замораживание выручки проекта на спецсчете

В соответствии с законом № 214-ФЗ застройщик обязан в начале строительства поместить на счет в уполномоченном банке собственные средства в размере 10% от планируемой стоимости строительства (пп. 1.1 и 1.2 ч. 2 ст. 3 закона № 214-ФЗ) и не имеет право изымать их (и никакие другие суммы) для собственных целей до исполнения обязательств перед всеми участниками долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве (ч. 8 ст. 18 закона № 214-ФЗ).

При отсутствии требования о замораживании выручки от продажи квартир на спецсчете до полной реализации проекта застройщик мог бы погашать из этой выручки взятые на его реализацию кредиты. При наличии требования о замораживании поступлений по договорам участия в долевом строительстве на спецсчете до полной реализации проекта застройщик вынужден будет хранить на спецсчете избыточные денежные средства и продолжать обслуживать кредит. При этом он будет платить более высокие проценты по кредиту, нежели получать на денежные остатки на счетах.

Так, согласно данным ЦБ РФ на август 2017 года (это последние доступные данные на дату подготовки отчета) процентные ставки 30 крупнейших банков по кредитам юридическим лицам составили в среднем около 10%, а проценты по остаткам на счетах юридических лиц — 6–6,7% (см. таблицу 5). Таким образом, при действующих процентных ставках потери девелоперов составят около 4 процентных пунктов от среднегодового остатка избыточных денежных средств на балансе даже без учета заниженных процентных ставок по остаткам на спецсчетах. С учетом того, что по спецсчетам банки скорее всего установят пониженные ставки на остатки денежных средств, потери составят еще больше. Наш прогноз, представленный в предыдущем разделе документа, состоит в том, что банки будут платить не более 2% годовых по остаткам денежных средств на спецсчетах.

Соответственно, застройщик недополучит приблизительно 8 процентных пунктов на хранящиеся на спецсчетах средства.

Таблица 5. Процентные ставки по кредитам и остаткам на счетах нефинансовых организаций для 30 крупнейших банков России на август 2017года

Срок	До 1 года	От 1 года до 3	
		лет	Свыше 3 лет
Кредиты, % годовых	10,01	10,2	10,06
Остатки на счетах, % годовых	6,02	6,19	6,7
Разница, процентных пунктов	3,99	4,01	3,36

Источник: ЦБ РФ (http://www.cbr.ru/statistics/?PrtId=int_rat).

Таким образом, потери от введения спецсчетов и требования хранить на них выручку проекта до его окончания могут быть рассчитаны через потерю 8% годовых на избыточные остатки на счетах.

Для целей настоящего заключения мы оценили потери для трех типовых проектов массовой застройки — в Москве, Московской области и в крупных региональных центрах Группы «ПИК».

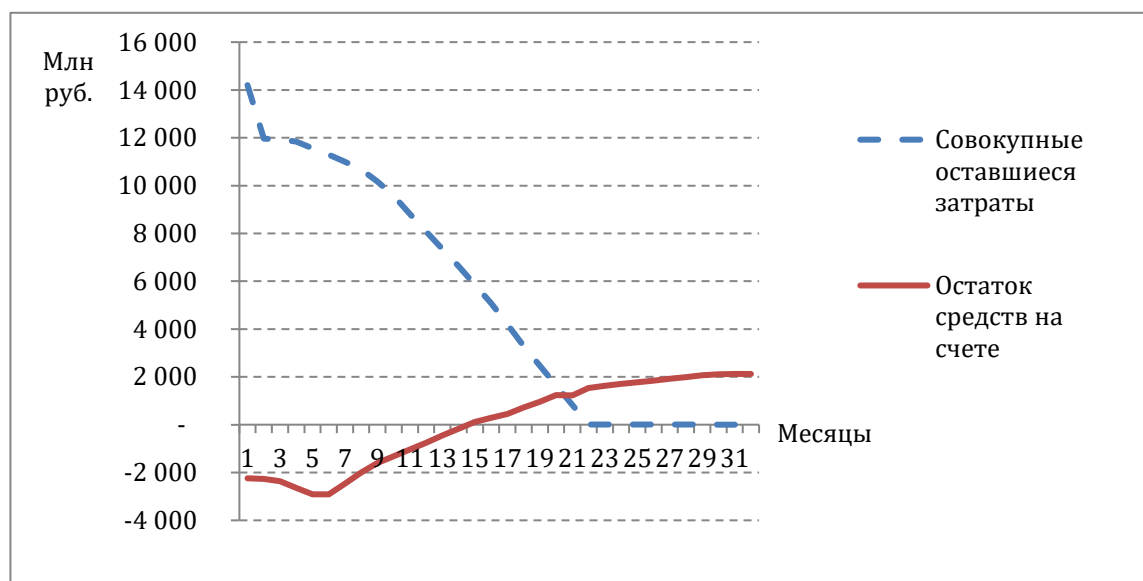
В Москве обсчитывался проект класса «лоукост», предполагающий квартальную застройку со всей необходимой инфраструктурой: социально-культурно-бытовыми объектами, паркингами, физкультурно-оздоровительным комплексом (ФОК) и т.п. в соответствии с нормативами, утвержденными законодательством Правительства Москвы. Квартиры продаются с отделкой. Местоположение проекта — между ТТК и МКАД, в пешей доступности к метро: 1,5–2,5 км. В зоне жилой застройки и поблизости от нее имеются объекты сложившейся инфраструктуры: детские сады, школы, поликлиники, магазины, ТРЦ, парки, скверы и т.п.

В Московской области также обсчитывался проект класса «лоукост», предполагающий квартальную застройку со всей необходимой инфраструктурой: объектами СКБ, паркингами, ФОК и т.п. в соответствии с нормативами, утвержденными законодательством Правительства МО. Квартиры продаются с отделкой. Местоположение объекта — территории, примыкающие к границам Москвы: города-спутники, расположенные на расстоянии до 10–15 км от МКАД: Химки, Мытищи, Балашиха, Люберцы, Одинцово, Красногорск с населением от 100 тыс. человек, с наличием крупных транспортных магистралей, развитой сетью общественного транспорта (электрички, наземное метро).

В крупном региональном центре обсчитывался проект строительства монолитных домов с отделкой квартир, обустройством мест общего пользования, благоустройством двора-парка, свободного от машин. Возможные города — Екатеринбург, Тюмень, Обнинск, Казань, Ярославль, то есть города с развитым рынком жилого девелопмента с ценовым сегментом от 55 тыс. руб./м² и объемом продаж не менее 500 тыс. м²/год. Дома возводятся на старых заводских площадках, наиболее приближенных к центру.

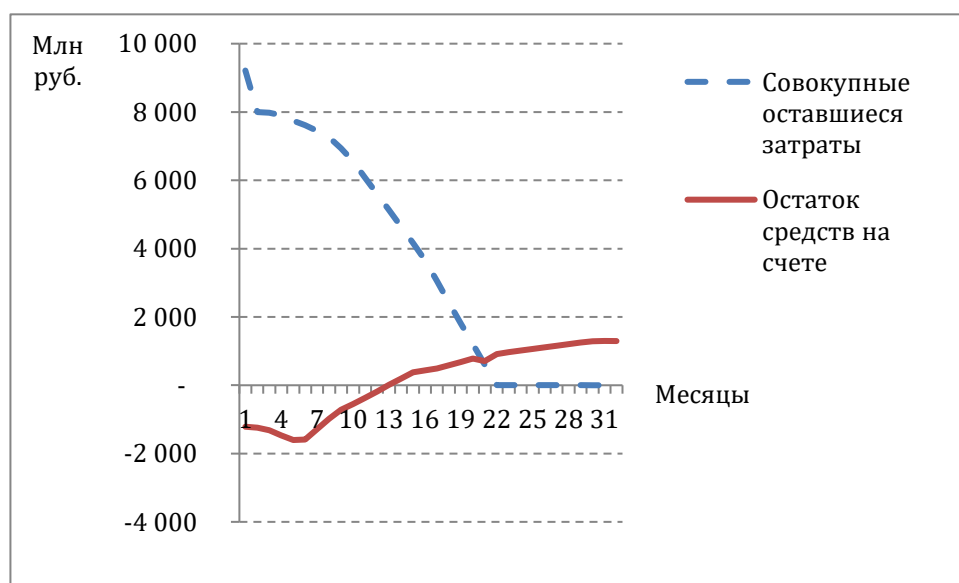
Все три проекта рассчитаны на два года. В Москве и регионе положительные остатки на счету застройщика начинают скапливаться с 15 месяца реализации проекта, в Московской области — с 13-го месяца (см. рисунки 2 и 3).

Рисунок 2А. Оставшиеся совокупные затраты и остаток средств на спецсчете застройщика при реализации проекта в Москве.



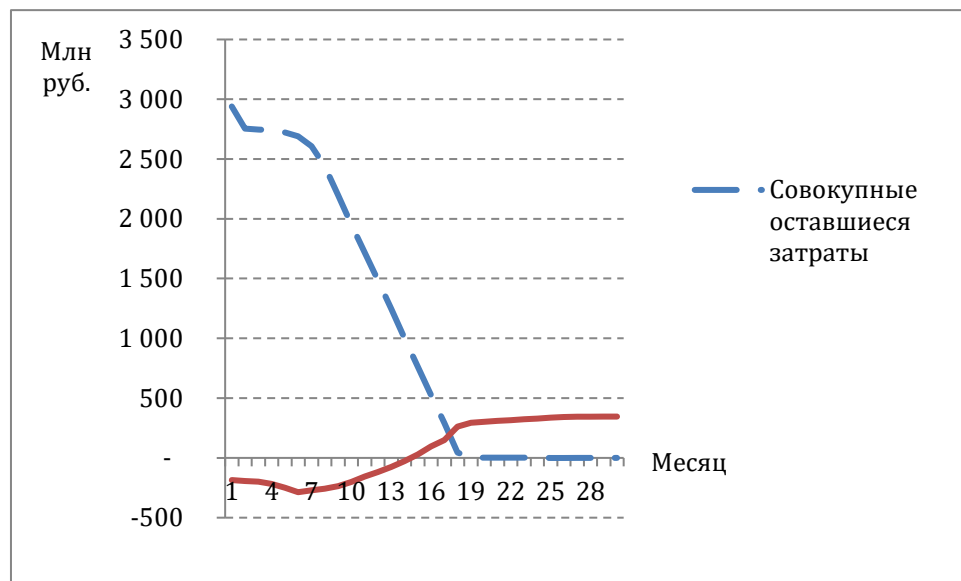
Источник: данные Группы «ПИК», расчеты авторов.

Рисунок 2Б. Оставшиеся совокупные затраты и остаток средств на спецсчете застройщика при реализации проекта в Московской области.



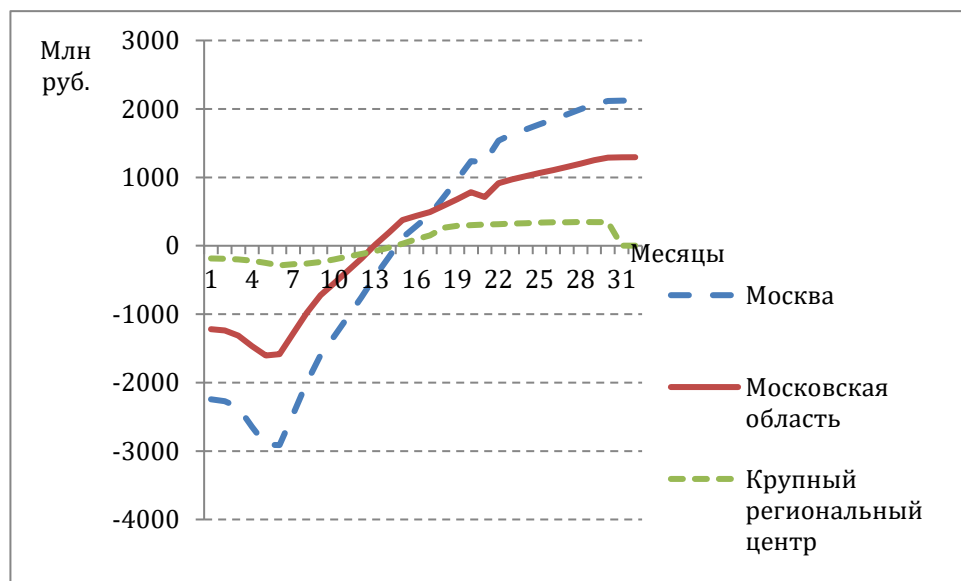
Источник: данные Группы «ПИК», расчеты авторов.

Рисунок 2В. Оставшиеся совокупные затраты и остаток средств на спецсчете застройщика при реализации проекта в крупном региональном центре.



Источник: данные Группы «ПИК», расчеты авторов.

Рисунок 3. Остатки денежных средств на спецсчете в уполномоченном банке при реализации проектов по строительству жилья на основе договоров ДУДС в Москве, Московской области и крупном региональном центре



Источник: данные Группы «ПИК», расчеты авторов.

Мы рассчитали совокупные потери от хранения данных денежных средств на спецсчете до конца проекта исходя из месячной ставки 0,64%, равной 8% годовых. Потери от хранения денежных средств на спецсчете составили от 7,5% от затрат на проект в Москве до 8,3% — в регионе. (См. результаты расчетов в таблице 6 и первичные данные в Приложении 1 к настоящему документу.)

Таблица 6. Расчет потерь от требования хранить на спецсчетах выручку проекта до его окончания для трех типовых проектов массовой застройки Группы «ПИК»

		Москва	Московская область	Регион
Выручка	тыс. руб.	16 322 675	10 507 261	3 285 000
Совокупные затраты	тыс. руб.	14 202 052	9 213 535	2 939 474
Потери от хранения средств на спецсчете	тыс. руб.	1 066 680	776 327	243 490
Потери от хранения средств на спецсчете	% от затрат	7,5%	8,4%	8,3%

Источник: данные по выручке, затратам и остаткам на счете Группы «ПИК», расчеты авторов.

Крайне важно отметить, что замораживание выручки застройщика не решает проблемы положительного денежного потока у девелоперов, которые продают жилье ниже себестоимости строительства — в этом случае денежный поток не выйдет в плюс никогда. С другой стороны, можно ожидать, что замораживание денег на спецсчете снизит стимулы недобросовестных девелоперов строить вместо жилья финансовые пирамиды (см. детали в следующем разделе настоящего отчета).

Кроме расчета потерь застройщиков от хранения денег на спецсчетах в уполномоченных банках под заниженные проценты мы обсчитали финансовые последствия ослабления данной нормы. Согласно нашим расчетам, если позволить застройщику выводить денежные средства начиная с того месяца, когда остатки на счету превышают совокупные затраты на достройку дома, то потери от хранения денег на спецсчетах сократятся до 3%, 4,3% и 1,8% по вышеупомянутым проектам.

Основные выводы

В таблице 7 ниже представлен совокупный расчет роста себестоимости жилья после введения Поправок. Согласно нашим расчетам, себестоимости строительства квартир по договорам участия в долевом строительстве вырастет на 12–18%.

Таблица 7. Остатки денежных средств на спецсчете в уполномоченном банке при реализации проектов по строительству жилья на основе договоров ДУДС в Москве, Московской области и регионе

Источник роста себестоимости	Минимум	Максимум
Создание компенсационного фонда	0,0%	1,3%
Изменения в уплате НДС	2,7%	5,4%
Комиссия банка за функции техзаказчика	2,0%	3,0%
Пониженные проценты на остатки и замораживание средств на спецсчетах	7,5%	8,4%
Итого	12,2%	18,1%

Источник: расчеты авторов

10. Финансовое мошенничество в долевом строительстве

Доходность вложений покупателей квартир у добросовестных девелоперов и у финансовых мошенников

Между тем, из анализа практики долевого строительства понятно, что часть проектов по строительству жилья изначально были мошенническими: девелоперы собирались зарабатывать не за счет прибыльной реализации квартир, а выводе полученных от дольщиков средств из проекта. Это становится понятным, если проанализировать скидки для покупателей квартир на стадии котлована и полуготовности с цены готовой квартиры. Они сильно различаются от девелопера к девелоперу. Добросовестные крупные девелоперы с репутацией предлагают скидку от 10% до 20% с конечной расчетной рыночной цены⁷⁰. Между тем, у некоторых девелоперов эти скидки могут достигать до 30–50% от конечной цены.

Мы рассчитали два вида так называемой «избыточной» доходности инвесторов в квартиры на стадии котлована и на стадии полуготовности:

-
- Доходность инвестора, который покупает квартиру с целью перепродажи. Его «избыточная» доходность равна доходности вложений в объект минус доходность вложений на рублевый депозит с таким же сроком действия.
-
- Доходность покупателя квартиры для себя. Его «избыточная» доходность равна доходности вложений в объект минус доходность вложений на рублевый депозит с таким же сроком действия минус затраты на аренду аналогичной квартиры на срок строительства его собственной квартиры. Данные затраты оцениваются через арендную доходность вложений в покупку жилья, которая составляет от 5% (в Москве) до 8% годовых (в регионах).

Как видно из таблицы 8, в случае покупки квартиры у добросовестного девелопера, инвестор зарабатывает отрицательную «избыточную» доходность по сравнению с вложениями на депозит. Соответственно, покупатель квартиры для себя — тем более. В последние годы она могла «достигать» минус 11% годовых. Таким образом, для добросовестного девелопера вклады участников долевого строительства — источник дешевых длинных денег, который помогает уменьшить себестоимость строительства.

⁷⁰ Имеется в виду скидка в реальном выражении, то есть без учета инфляции.

Напротив, покупатель квартиры у недобросовестного девелопера при вложениях для себя зарабатывал «избыточную доходность» до 36% годовых, а покупатель для собственных нужд — до 28,5%. При этом полная доходность достигала 42%.

Таблица 8. Расчет доходности вложений в ДУДС с добросовестным девелопером

Стадия проекта	Начальная	
	мин	маж
Скидка с полной цены	10%	20%
Срок до окончания проекта	2 года	
Цена покупки, % от полной цены	90%	80%
Полная доходность вложений за пер	11%	25%
Доходность вложений, % в год	5,4%	11,8%
Арендная доходность, % в год	5%	8%
Доходность за вычетом арендной доходности, % в год	0,4%	3,8%
Процентная ставка по депозиту в 2015–2016 гг., % годовых	6,4%	11,4%
Дополнительная доходность за риски вложений в доленое строительство без учета арендной доходности, % годовых	-6,4%	6,8%
Дополнительная доходность за риски вложений в доленое строительство с учетом арендной доходности, % годовых	-11,0%	-2,6%

Источник: расчеты авторов.

При этом цены продажи объектов являются крайне низкими и не покрывают себестоимости застройщика. Так, девелопер «Настюша», возводивший ЖК «Царицыно», продавал квартиры по 80 тыс. рублей за кв. метр, при том, что себестоимость строительства квадратного метра жилой площади в Москве не ниже 60–70 тыс. рублей за метр без учета стоимости земли и строительства социальной инфраструктуры. Продажа квартир по цене 80 тыс. рублей за кв. метр является убыточной даже для объектов в Московской области. В регионах могут наблюдаться цены от 30 тыс. рублей за кв. метр — такие объекты также заведомо убыточны для застройщика.

Подтверждение тому, что в ряде случаев квартиры продавались по ценам заведомо ниже рыночных можно найти в приговорах в отношении застройщиков, собиравших деньги с граждан под видом строительства жилья.

Так, например, в деле № 1-23/11 (приговор Московского районного суда Санкт-Петербурга от 21.06.2011) утверждается, что один из потерпевших в 2003 году внес за квартиру площадью 92 кв. м. в Московском районе города 1 120 687 руб. Таким образом, один метр обошелся ему в 12 180 руб. Между тем, средние цены на новостройки в Санкт-Петербурге в 2003 году составляли 22,1 тыс. руб./м² ⁷¹, а Московский район, по крайней мере сейчас, является одним из самых дорогих районов города (третьим после Петроградского и Центрального) и цены в этом районе на 20% выше средних

⁷¹ http://www.gks.ru/bgd/regl/Bo5_14p/lssWWW.exe/Stg/do3o/22-o8.htm.

по Санкт-Петербургу⁷². Таким образом, скидку с цены готовой квартиры можно оценить в 54% ($12,2/(22,1 \times 1,2) = 0,54$).

В деле № 1-2/2011 (приговор Центрального р/с г. Новосибирска от 14.06.2011) утверждается, что в 2000 г. потерпевшая сторона заключила ложный договор о долевом участии в строительстве жилого дома со стоимостью квадратного метра 3000 рублей по цене «значительно ниже среднерыночной стоимости по городу Новосибирску» (средняя цена первичного по Новосибирской области в данном году составляла 6700 руб.)⁷³. В деле № 1-2/2012 (приговор Ленинского районного суда г. Самары от 27.03.2012) прямо сказано, что мошенники «обманывали и вводили в заблуждение потерпевших, заключая договора о долевом участии в строительстве, по стоимости одного квадратного метра значительно меньше рыночной».

Отдельным подтверждением того, что во многих случаях деньги просто передавались мошенникам под предлогом строительства квартиры, являются данные аналитического обзора ЕРЗ-Аналитика на декабрь 2017 года «Жилищное строительство. Застройщики-банкроты», в котором рассчитана доля остановленного строительства от общего объема незавершенного строительства застройщиков-банкротов. Согласно данным приложения 2 у 139 из 238 застройщиков-банкротов или в больше, чем половине, случаев остановленное строительство составляет 100% от незавершенного. Иными словами, 139 девелоперов и не начинали строить обещанное жилье. По мнению рабочей группы Государственной Думы РФ по защите прав участников долевого строительства, которая разработала пособие «10 схем обмана дольщиков», «Большинство объектов стали проблемными из-за действий Застройщика не в интересах Дольщиков»⁷⁴.

Таблица 9. Расчет доходности вложений в ДУДС с недобросовестным девелопером

Стадия проекта	Начальная		Готовность 50–60%	
	мин	мах	мин	мах
Скидка с полной цены	30%	50%	20%	30%
Срок до окончания проекта	2 года		1 год	
Цена покупки, % от полной цены	70%	50%	80%	70%
Полная доходность за период, %	43%	100%	25%	43%
Полная доходность, % в год	19,5%	41,4%	25,0%	42,9%
Арендная доходность, % в год	5%	8%	5%	8%
Доходность за вычетом арендной доходности, % в год	14,5%	33,4%	20,0%	34,9%
Процентная ставка по депозиту в 2015–2016 гг., % годовых	6,4%	11,4%	6,4%	11,4%
Дополнительная доходность за риски вложений в долевое строительство без учета арендной доходности, % годовых	8,1%	35,0%	13,6%	36,5%
Дополнительная доходность за риски вложений в долевое строительство с учетом арендной доходности, % годовых	3,1%	27,0%	8,6%	28,5%

Источник: расчеты авторов.

⁷² http://www.bn.ru/graphs/index_region.php.

⁷³ http://www.gks.ru/bgd/regl/Bo5_14p/lssWWW.exe/Stg/do3o/22-o8.htm

⁷⁴ <http://pravadolshnikov.ru/kniga-10-shem-obmana-dolshnikov/>, стр. 16.

На наш взгляд, инвестиции в подобные объекты схожи по своей экономической сущности во вложения в финансовые пирамиды⁷⁵. Основными признаками финансовой пирамиды являются высокая доходность вложений для вкладчика в пирамиду, с одной стороны, и невозможность заработать прибыль на инвестиционном проекте для организатора пирамиды, с другой стороны. Оба эти признака зачастую имеют место во многих случаях замораживания строек и обмана дольщиков. Кроме этого, для пирамид характерны выплаты ранним инвесторам за счет тех, кто вложился позднее.

Строительство жилья — хороший объект для возникновения пирамид в силу того, что срок получения объекта инвестиций может отстоять от даты внесения денег на два и даже более лет и поначалу неисполнение обязательств, например, задержки со строительством, не выглядят как злостное банкротство организатора пирамиды. Это дает организатору достаточный срок, чтобы собрать как можно больше денег с «инвесторов».

Наиболее близким аналогом является финансовая пирамида «Властилина», организованная в 1992 году Валентиной Соловьевой в городе Подольске. Она занималась продажей по низким ценам автомобилей, квартир и особняков. В результате ее деятельности пострадало более 16 тыс. человек. Автомобили «продавались» со скидкой 50% — примерно такая же скидка зачастую наблюдается при заключении ДУДС в строительстве жилья на стадии котлована. Пирамида просуществовала около двух лет. Ее организатор получила семь лет лишения свободы с конфискацией имущества.

Однако как изначально в случае с классическими финансовыми пирамидами, так и в случае с финансовыми пирамидами, привлекающими деньги под жилищное строительство, активность правоохранительных органов по наказанию подобных преступлений (мошенничества) ограничена.

Для идентификации случаев наказания за такую деятельность мы обратились к правовой базе данных caselook⁷⁶. Всего было найдено 90 обвинительных приговоров в отношении случаев мошенничества, подавляющее большинство из которых не касалось долевого строительства в собственном смысле слова и не могло быть предотвращено регламентацией долевого строительства (см. Приложение 2).

Возможные способы борьбы с организацией финансовых пирамид в сфере долевого строительства

Есть два возможных принципиальных механизма борьбы с финансовыми пирамидами в строительстве жилья:

-
- Регулирование цен продажи квартир;
-
- Преследование организаторов финансовых пирамид по закону.
-

Первый подход мог бы состоять в ограничениях на продажу квартир по цене ниже себестоимости. Однако продажа по цене ниже себестоимости возможна не только у финансовой пирамиды, но у любой организации, совершившей коммерческий просчет в прогнозировании издержек или

⁷⁵ Этого же мнения придерживаются и авторы пособия «10 схем обмана дольщиков»: ««Зачастую в погоне за прибылью он [Застройщик] вкладывал средства Дольщиков первого дома во второй и третий дома... В результате возникала строительная «пирамида» (<http://pravadolshnikov.ru/kniga-10-shem-obmana-dolshnikov/>, стр. 12).

⁷⁶ Первичные параметры поиска документов: «норма права» — «Уголовный кодекс», «статья» — «159», «текст содержит» — «застройщик», «вид спора» — «уголовный спор», «тип документа» — «приговор».

спроса. По существу, любая убыточная организация продает по цене ниже себестоимости, но это не означает, что ее положение улучшилось бы при отказе от продаж («ниже себестоимости» еще не означает «ниже предельных издержек»). Кроме того, ограничение должно действовать на начало сбора денег по договорам ДУДС, что означает, что цена продажи должна контролироваться по калькуляции будущей себестоимости (фактическая еще не известна), которую строители финансовых пирамид будут занижать.

И наконец, регулирование цен — не очень хорошая идея с экономической точки зрения. Пределом регулирования цен на все является социалистическая система хозяйствования, которая зарекомендовала себя как неэффективная. Наиболее сильные с точки зрения экономической теории аргументы в пользу регулирования цен касаются регулирования цен естественных монополий, однако и здесь антимонопольный регулятор, комиссия по торговле, признал, что «анализ регулирования, основанный исключительно на соображениях экономической эффективности, почти всегда покажет наличие чистого ущерба», который, впрочем, может быть оправдан с учетом социальных соображений⁷⁷. Современная российская практика регулирования цен в целом также не оправдывает ожидания потребителей — удовлетворенность потребителей опытом взаимодействия с естественными монополиями в целом ниже, чем с рыночными компаниями, а вмешательство чиновников в регулирование цен на лекарства привело к прекращению производства около двух сотен лекарств из числа жизненно необходимых препаратов с ценой менее 50 руб⁷⁸.

Второй подход представляется предпочтительным, поскольку является более комплексным — факт наличия пирамиды устанавливается по многим признакам, а не только заниженным ценам покупки объекта инвестиций. Федеральный закон от 30.03.2016 N 78-ФЗ «О внесении изменений в Уголовный кодекс Российской Федерации и статью 151 Уголовно-процессуального кодекса Российской Федерации» дополняет Уголовный кодекс РФ новой статьей 172.2 «Организация деятельности по привлечению денежных средств и (или) иного имущества», предусматривающей уголовную ответственность за организацию деятельности по привлечению денежных средств или имущества физлиц и/или юрлиц в крупном размере, при которой выплата дохода осуществляется за счет привлеченных денежных средств при отсутствии инвестиционной или иной законной предпринимательской или иной деятельности в объеме, сопоставимом с объемом привлеченных денежных средств или иного имущества. Данное деяние, сопряженное с привлечением денежных средств и/или иного имущества в особо крупном размере (а в случае привлечения средств дольщиков это будет особо крупный размер), повлечет наказание в виде штрафа в размере до 1 миллиона 500 тысяч рублей или в размере заработной платы или иного дохода осужденного за период до 3 лет, либо принудительными работами на срок до 5 лет, либо лишением свободы на срок до 6 лет с ограничением свободы на срок до 2 лет или без такового.

Поправки существенно ограничивают возможности создания пирамид в сфере долевого строительства жилья. В частности, предусматривается создание отдельных спецсчетов для отдельных проектов (п. 1.1. и 2.3. ч. 2 ст. 3 закона №214-ФЗ). Это препятствует тому, чтобы использовать деньги дольщиков, внесенные за квартиры в домах, которые должны быть построены

⁷⁷ См.: Review of Regulatory Control Provisions Under the Commerce Act 1986: Discussion Document. 2007.

⁷⁸ www.med.govt.nz/templates/MultipageDocumentPage_26182.aspx

⁷⁸ <https://www.kommersant.ru/doc/2918763>

в будущем, на достройку более ранних объектов, на которые по каким-либо причинам не хватило средств.

С другой стороны, в законодательстве РФ имеются все нормы, которые позволяют жестко преследовать создателей финансовых пирамид в сфере долевого строительства и пресекать возникновение подобных проектов на основе общих норм закона.

Важно отметить также, что помощь жертвам финансовых пирамид в мире не практикуется. В частности, это связано с тем, что многие участники пирамиды понимают, во что они вкладываются, просто надеются выйти из нее раньше других. Законодательство не должно поощрять такое поведение. Например, в США вкладчики в пирамиду, независимо от того, понимали они или нет, что они вкладываются в пирамиду, обязаны вернуть в общий «котел» все выплаты пирамиды за четыре года до ее банкротства в общий фонд, которые распределяется потом между потерпевшими. Это отталкивает от участия в пирамидах «профессиональных» вкладчиков в подобные схемы, так как делает выигрыш маловероятным.

Основные выводы

Люди, купившие жилье на основании договоров ДУДС на стадии его строительства по заведомо заниженным, то есть не окупающим себестоимости строительства ценам, вкладывались в финансовые пирамиды. Поправки существенно ограничивают возможности создания пирамид в сфере долевого строительства жилья, в частности создавая препятствия к тому, чтобы использовать деньги дольщиков, внесенные за квартиры в домах, которые должны быть построены в будущем, на достройку более ранних объектов. Между тем, в России существует развитое законодательство по борьбе с финансовыми пирамидами, которое позволяет бороться с ними без дополнительных ограничений в сфере строительства жилья долевым способом.

11. Влияние Поправок на рисковость проектов долевого строительства жилья

Снижение рисковости проектов долевого строительства жилья из-за введения Поправок

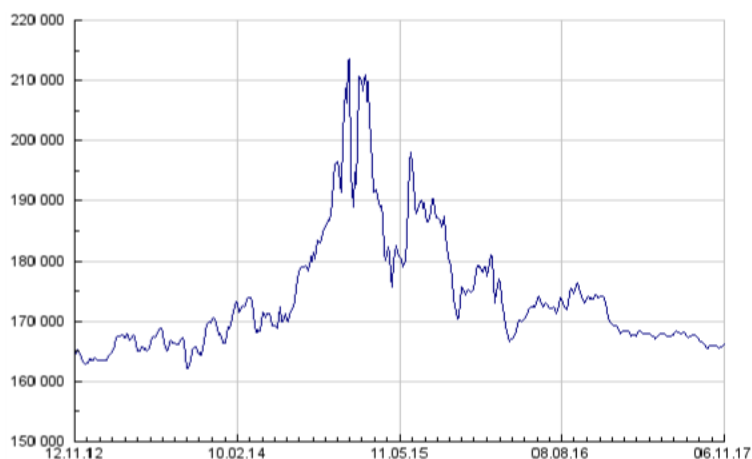
Основные риски вложений в долевого строительство, особенно на ранней стадии таковы:

-
- риск банкротства девелопера;
-
- риск затягивания сроков проекта;
-
- риск получения квартиры с существенными недоделками.
-

Поправки почти полностью убирают первый из этих рисков — риск банкротства девелопера. Участники долевого строительства, чьи застройщики обанкротятся, получают возмещение из компенсационного фонда. Можно утверждать, что это возмещение гарантировано государством и будет предоставлено даже, если в фонде будет не хватать средств. Этот прогноз подтверждает также опыт работы Агентства по страхованию вкладов (АСВ): в случае нехватки у АСВ средств оно кредитует у Центрального банка РФ, в случае банкротства крупных банков средства на их спасение выделяются Центральным банком РФ даже без обязательства их возврата со стороны АСВ.

Риск банкротства застройщика после создания компенсационного фонда сводится к тому, что в случае выплат натурой дольщик может получить свой объект с задержкой. В случае денежного возмещения о валютном риске/риске роста цен на жилую недвижимость можно говорить лишь с большой натяжкой: в настоящее время цены на недвижимость устанавливаются в рублях, и в последние годы наблюдается понижающийся тренд (см. Рисунок 4).

Рисунок 4. Динамика цен на недвижимость в Москве



Источник: портал «Индикаторы рынка недвижимости» (www.irn.ru).

Риск затягивания сроков проекта также существенно уменьшается. Затягивание сроков строительства связано с двумя основными причинами:

-
- отсутствие у девелопера свободных средств;
-

-
- задержки с согласованием проектной документации.

Риск отсутствия у девелопера достаточных средств для реализации проекта существенно уменьшается за счет требования внесения на спецсчет 10% стоимости проекта в начале проекта, а также в связи с запретом на вывод средств со спецсчета до окончания проекта. Задержки с согласованием проектной документации также перестанут влиять на сроки проекта, так как Поправками требуется наличие проектной документации с положительным экспертным заключением до начала реализации проекта и получения средств дольщиков. Таким образом, риск срыва сроков проекта существенно уменьшается. Остается риск получения квартиры с недоделками.

Сохраняющиеся риски

Между тем, на наш взгляд, институт спецсчета не предотвращает потерю дольщиками средств, внесенных в уплату за строящуюся квартиру. Мы видим тому две причины:

-
- банкротство уполномоченных банков;
 - мошенничество со стороны девелоперов.
-

Риски банкротства уполномоченного банка были разобраны выше на примере банкротств банков, уполномоченных вести счета, на которые вносятся средства на капремонт жилого фонда, и на основе анализа кредитных рейтингов банков, уполномоченных открывать счета застройщикам, осуществляющим долевое строительство по 214-ФЗ.

Из анализа практики долевого строительства понятно, что часть проектов по строительству жилья изначально были мошенническими: девелоперы собирались зарабатывать прибыль не за счет прибыльной реализации квартир, а вывод полученных от дольщиков средств из проекта. Поправки существенно ограничивают возможности создания пирамид в сфере долевого строительства жилья. В частности, предусматривается создание отдельных спецсчетов для отдельных проектов (п. 1.1. и 2.3. ч. 2 ст. 3. закона №214-ФЗ). Это препятствует тому, чтобы использовать деньги дольщиков, внесенные за квартиры в домах, которые должны быть построены в будущем, на достройку более ранних объектов, на которые по каким-либо причинам не хватило средств. Однако Поправки не полностью закрывают «лазейки» по выводу средств проекта долевого строительства и даже усиливают стимулы выводить их нелегально. Последнее связано с запретом на вывод средств из проекта до его окончания, тогда как застройщик выходит в плюс много раньше и мог бы при отсутствии запрета направить деньги на финансирование другого объекта⁷⁹.

Основные выводы

Введение поправок существенно снижает риски вложений в долевое строительство, в частности риск банкротства девелопера без наличия злого умысла и риск затягивания строительства. Между тем, Поправки не устраняют полностью довольно серьезных рисков — злостного банкротства девелопера — создателя финансовой пирамиды и банкротства проекта вследствие банкротства уполномоченного банка, в котором находился спецсчет проекта.

⁷⁹ Принцип «один застройщик — одно разрешение на строительство» не является в этом случае ограничением, так как застройщик обычно является членом группы и направляет деньги материнской компании, которая может их передать другому застройщику.

Выводы и рекомендации

Проанализировав Поправки, мы пришли к следующему основному выводу. На момент введения Закона в стране действовало две группы застройщиков — добросовестные и создатели финансовых пирамид. Долевое строительство — идеальная сфера для организации финансовой пирамиды, так как получение квартиры отсрочено от момента внесения средств на два года, если договор ДУДС заключался на ранней стадии, а временной разрыв между внесением денег и получением возврата критичен для построения пирамиды. Принятый Закон не различает добросовестных и недобросовестных застройщиков и вводит жесткие ограничения на возведение жилья по договорам ДУДС для всех. Несмотря на то, что Закон не закрывает всех «лазеек» для недобросовестных девелоперов, мы оцениваем его влияние на сокращение числа потерпевших дольщиков скорее как положительное. Проблема, однако, состоит в том, что ограничение лазеек достигается очень большой ценой: по нашим оценкам, в результате введения Закона себестоимость строительства по договорам ДУДС вырастет 12–18%, и застройщики постараются переложить возросшие затраты на покупателей жилья.

Более детально, наши выводы таковы:

-
- Участие в ДУДС на основе законодательства, действовавшего до принятия Поправок, было связано с *невысоким уровнем риска*. Большинство «обманутых дольщиков» не были дольщиками и далеко не все пострадавшие были «обмануты». Они просто желают возложить свои риски на налогоплательщиков, желая выиграть при любом развитии событий: если риск не реализовался, они получают у застройщика жилье со скидкой, если реализовался, они получают его у правительства (подход «орел — я выиграл, решка — ты проиграл»).
-
- Средний дольщик является образованным человеком среднего возраста, принадлежащим к 7% наиболее состоятельных членов российского общества. Применительно к вложениям в размере 2–3 млн руб. таких людей следует считать *квалифицированными инвесторами*. Если людей с такими характеристиками не считать квалифицированными, то едва ли кого-то вообще можно считать компетентным гражданином.
-
- Проблемы «пострадавших дольщиков» по большей части *не специфичны* для вопросов долевого строительства: это частный случай проблемы расчетов со строителями, проблемы рисков крупных вложений, проблемы финансовых пирамид и подобных мошенничеств, проблемы регламентации банкротства. Заявляемый мошенниками повод для сбора денег — «на квартиру», «на автомобиль» и т.д. — является второстепенным элементом мошеннической схемы. Судебные дела подтверждают, что в большинстве случаев поправки в Федеральный закон № 214-ФЗ не могли бы остановить мошенничество.
-
- Поправки существенно снижают риск умышленного банкротства застройщика, существенно затрудняя строительство финансовых пирамид за счет введения принципа «один проект — один спецсчет», а также за счет контроля над выводом средств со спецсчета со стороны уполномоченного банка.

-
- Поправки должны также серьезно повлиять на снижение рисков затягивания проекта за счет введения требования наличия всей разрешительной документации до начала стройки и создания стимулов к скорейшему завершению проекта путем запрета на вывод средств со спецсчета до его окончания.
-
- Между тем, поправки *ограничивают конкуренцию* в сфере долевого строительства, банковских и страховых слуг.
-
- Введение Поправок *повысит себестоимость* строительства жилья по договорам ДУДС на 12–18%. Источниками данного роста являются создание компенсационного фонда, введение НДС на вознаграждение застройщика, комиссии банков за выполнение функции технического заказчика, начисление пониженных процентов на остатки по спецсчетам и запрет на выведение прибыли проекта до его окончания.
-
- С большой вероятностью рост себестоимости строительства жилья по договорам ДУДС приведет к *росту цен* на жилую недвижимость по всей стране. При этом бенефициарами этого роста будут являться не застройщики, у которых возрастет себестоимость, а коммерческие банки.
-
- Поправки уменьшают, но *не устраняют риски* вложения средств в строительство жилья по договорам ДУДС. Сохраняются лазейки для вывода средств со спецсчета недобросовестными застройщиками через завышенную себестоимость строительства и неисполнение обязательств поставщиками перед застройщиком по взаимному согласию. Также существуют риски банкротства банков, имеющих право на ведение спецсчетов. В условиях нестабильности банковской системы для добросовестных и компетентных девелоперов хранение денег «в стройке» может оказаться менее рискованным, нежели на счетах в банке.
-
- Поправками предусмотрена отмена существующей частной системы страхования взносов дольщиков по договорам ДУДС, в которой ставки страховых взносов варьируются в зависимости от надежности застройщика, а недобросовестные девелоперы вообще не допускаются. Взамен предусмотрено создание единого компенсационного фонда с унифицированной ставкой для всех девелоперов, которая не отражает рисковости различных проектов их инициаторов и ведет к *повышению ставки страховых взносов* для добросовестных и надежных девелоперов.
-
- В силу того, что часть действующих в РФ застройщиков под предлогом строительства жилья по схеме ДУДС на самом деле возводит финансовые пирамиды, создание компенсационного фонда, из которого будут получать компенсации все вкладчики, по сути будет являться созданием системы страхования вкладов в финансовые пирамиды в том числе. Источником этого страхования будут средства добропорядочных девелоперов, которые, в свою очередь, переложат расходы на покупателей жилья. Таким образом, в конечном итоге добросовестные покупатели будут *кросс-субсидировать вкладчиков в пирамиды*.
-

Из выводов, сделанных на основе анализа Поправок, напрашиваются следующие рекомендации:

-
- Ввести лицензирование для заключения договоров по № 214-ФЗ. Речь в данном случае не о введении дополнительных требований, а о появлении документа, который удостоверяет их выполнение и позволяет гражданам получить информацию о законности деятельности застройщика. От имени государства провести широкую информационную кампанию, направленную на то, чтобы граждане, намеревающиеся заключать ДУДС, проверяли наличие у застройщика лицензии.
-
- Ослабить регулирование расходов по спецсчетам застройщиков, на которых будут храниться деньги инвесторов в долевое строительство жилья. Поправки по сути предусматривают выполнение банком функции технического заказчика строительства. Как показал международный опыт, банк мог бы контролировать расходование средств застройщиком, принимая у него и оплачивая этап за этапом. В этом случае рост себестоимости строительства мог бы составить не более 1% против 2–3% в случае выполнения банком функции технического заказчика.
-
- Разрешить застройщикам изымать деньги со спецсчета до окончания проекта при соблюдении набора условий, например, таких как, стадия возведения многоквартирного дома, количество проданных квартир, и размер денежных остатков на счете по отношению к смете достройки дома. В случае, если застройщикам будет разрешен вывод средств со спецсчета с момента, когда остатки на счетах превысят прогнозируемые затраты на достройку дома, потери от хранения средств на спецсчете в уполномоченном банке под заниженные проценты до 1,8–4% для типовых проектов.
-
- Не создавать централизованный компенсационный фонд для пострадавших вкладчиков, а в случае его создания установить жесткие критерии для застройщиков для присоединения к системе страхования и ввести дифференцированные отчисления в зависимости от рисковости проекта и надежности проекта. Критерии рисковости проекта и надежности девелопера необходимо будет разработать.
-
- Отменить вводимую Законом норму, согласно которой один застройщик может возводить жилье по договорам ДУДС в рамках только одного разрешения на строительство.
-
- Отменить введение норматива коммерческих и административных расходов 10% себестоимости или ослабить данное ограничение до 15%.
-
- Разработать механизм выявления среди компаний-застройщиков создателей финансовых пирамид, которых необходимо преследовать по уже существующим положениям УК.
-
- Разработать эффективный механизм продажи недостроенных зданий пострадавшими дольщиками и распределения вырученных средств между ними.
-

Приложение 1. Доля коммерческих и административных расходов в выручке и себестоимости группы «ЛСР», группы «ПИК» и компании «Пионер» в отчетности по МСФО

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Среднее за период
ЛСР								
Выручка, млн руб.	49 949	51 910	61 122	65 316	92 347	86 830	98 071	
Себестоимость, млн руб.	36 875	37 247	42 255	44 058	66 298	60 734	69 327	
Коммерческие расходы								
Всего, млн руб.	2 375	2 916	4 568	4 712	4 858	5 189	6 251	
% от выручки	4,8%	5,6%	7,5%	7,2%	5,3%	6,0%	6,4%	6,1%
% от себестоимости	6,4%	7,8%	10,8%	10,7%	7,3%	8,5%	9,0%	8,7%
Административные расходы								
Всего, млн руб.	4 045	4 708	4 803	5 521	6 771	7 023	8 020	
% от выручки	8,1%	9,1%	7,9%	8,5%	7,3%	8,1%	8,2%	8,2%
% от себестоимости	11,0%	12,6%	11,4%	12,5%	10,2%	11,6%	11,6%	11,6%
Коммерческие и административные расходы								
Всего, млн руб.	6 420	7 624	9 371	10 233	11 629	12 212	14 271	
% от выручки	12,9%	14,7%	15,3%	15,7%	12,6%	14,1%	14,6%	14,2%
% от себестоимости	17,4%	20,5%	22,2%	23,2%	17,5%	20,1%	20,6%	20,2%
ПИК								
Выручка, млн руб.	38 090	45 991	66 129	66 129	62 260	51 152	60 090	
Себестоимость, млн руб.	35 598	36 588	51 701	44 883	45 240	33 495	41 541	
Коммерческие расходы								
Всего, млн руб.	488	624	750	916	938	1 600	2 919	
% от выручки	1,3%	1,4%	1,1%	1,4%	1,5%	3,1%	4,9%	2,1%
% от себестоимости	1,4%	1,7%	1,5%	2,0%	2,1%	4,8%	7,0%	2,9%
Административные расходы								
Всего, млн руб.	3 372	4 205	3503	3334	3 353	3 645	4 820	
% от выручки	8,9%	9,1%	5,3%	5,0%	5,4%	7,1%	8,0%	7,0%
% от себестоимости	9,5%	11,5%	6,8%	7,4%	7,4%	10,9%	11,6%	9,3%
Коммерческие и административные расходы								
Всего, млн руб.	3 860	4 829	4 253	4 250	4 291	5 245	7 739	
% от выручки	10,1%	10,5%	6,4%	6,4%	6,9%	10,3%	12,9%	9,1%
% от себестоимости	10,8%	13,2%	8,2%	9,5%	9,5%	15,7%	18,6%	12,2%
Пионер								
Выручка, млн руб.	н.д.	н.д.	6 329	6 487	18 558	17 543	22 944	
Себестоимость, млн руб.	н.д.	н.д.	4 566	4 910	15 130	13 823	16 754	
Коммерческие расходы								
Всего, млн руб.	н.д.	н.д.	192	263	325	495	932	
% от выручки			3,0%	4,1%	1,8%	2,8%	4,1%	3,1%
% от себестоимости			4,2%	5,4%	2,1%	3,6%	5,6%	4,2%
Административные расходы								
Всего, млн руб.	н.д.	н.д.	405	660	1 167	1 427	1 833	
% от выручки			6,4%	10,2%	6,3%	8,1%	8,0%	7,8%
% от себестоимости			8,9%	13,4%	7,7%	10,3%	10,9%	10,3%
Коммерческие и административные расходы								
Всего, млн руб.			597	923	1 492	1 922	2 765	
% от выручки			9,4%	14,2%	8,0%	11,0%	12,1%	10,9%
% от себестоимости			13,1%	18,8%	9,9%	13,9%	16,5%	14,4%
Коммерческие и административные расходы, % от себестоимости по группе компаний	14,2%	16,9%	14,4%	16,4%	13,7%	17,9%	19,4%	16,1%

Источник: данные группы "ЛСР", группы "ПИК" и компании "Пионер", расчеты авторов".

Приложение 2. Уголовные приговоры по делам о привлечении средств граждан на строительство жилья

Номер судебно- го акта	Дата вынесе- ния акта	Суд	Приговор (лет, у – условно)	Суть претензии (цитата)
1- 164/2017	11.05.2017	Железнодорожный р/с г. Новосибирска	5	похитил путем обмана под предлогом получения займов в КПКГ «СибСтрой» и ПО «СТФС», и под предлогом заключения предварительных договоров долевого участия денежные средств граждан на общую сумму 25 098 352 рублей 60 копеек
01- 0095/201 7	28.03.2017	Останкинский р/с (Город Москва)	7	намеревался арендовать земельные участки на территории Московской области с их последующим выкупом, якобы с целью осуществления строительства многоквартирных домов. После чего, учредить совместно со своими соучастниками юридические лица от лица которых разместить рекламу в СМИ и наружную рекламу о начале продаж квартир в Московской области по ценам ниже рыночных, с целью привлечения граждан, желающих приобрести квартиры в строящихся домах в Московской области, чьи денежные средства намеревался похищать под предлогом заключения гражданско-правовых договоров с вышеуказанными юридическими лицами, при этом в действительности не имея возможности и намерений исполнить взятые на себя перед гражданами по заключенным договорам обязательства. При этом, за счет части полученных от обманутых граждан денежных средств *** А.Н. планировал создавать видимость производства строительных работ

1-1/2017 [1-31/2016]	12.01.2017	Большеберезниковский р/с (Республика Мордовия)	3(у)	путем обмана, преднамеренно не желая исполнять обязательства по долевому строительству многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Республика Мордовия, Большеберезниковский муниципальный район, с. Большие Березники, ул. Московская, 1, совершил хищение денежных средств
01-0100/2016	01.08.2016	Басманный р/с (Город Москва)	3	хищение бюджетных денежных средств, выделенных на реализацию 2 вышеуказанных региональных программ
1-116/2016	14.07.2016	Элистинский г/с (Республика Калмыкия)	2,5	преступный план ... заключался в привлечении денежных средств граждан под предлогом строительства многоквартирного жилого дома, вложение их в строительство фундаментной части административного здания, позволяющей оформить в собственность ГФ РИЖК данный земельный участок, и использование его в последующем для привлечения денежных средств граждан под видом продажи квартир в строящемся жилом доме путем создания видимости на нем строительства многоквартирного жилого дома с минимальным вложением в него полученных от граждан денежных средств, которые Авеев С.Х. намеревался похитить
1-78/2016	11.07.2016	Советский р/с г. Тулы (Тульская область)	2,5	сообщил М. и М. ложные сведения о том, что согласно разрешению на строительство многоэтажного жилого дома по адресу: г. Тула, <адрес>, выданному Управлением Градостроительства и архитектуры администрации г. Тулы, он является «Застройщиком» 7-ми этажного многоквартирного дома по адресу г. Тула, ул. <адрес> и предложил заключить с ним предварительный договор участия в долевом строительстве вышеуказанного дома

01-0018/2016	20.06.2016	Черемушкинский р/с (Город Москва)	8	организовал принятие денежных средств от граждан, желающих приобрести жилые, а также нежилые помещения, посредством инвестирования строительства, убеждая их в том, что располагает достаточными ресурсами для осуществления строительства, ввода в эксплуатацию и дальнейшего обслуживания жилья по доступным ценам, обещая в сроки, предусмотренные договором, приступить непосредственно к строительным работам, в действительности не имея намерений и реальной возможности исполнить свои обязательства
01-0029/2016	09.06.2016	Замоскворецкий р/с (Город Москва)	4	вступил в предварительный сговор с неустановленными следствием лицами, направленный на хищение денежных средств граждан, путем их получения от последних лично, от имени ООО «***» и ООО «***» на основании заведомо поддельных и фиктивных документов, под видом инвестирования в строительство жилых домов
1-110/2016	28.04.2016	Октябрьский р/с г. Самары (Самарская область)	4	преступный план, направленный на хищение путём обмана денежных средств граждан в особо крупном размере под видом привлечения инвестиций в рамках строительства жилого комплекса
1-453/2015	10.12.2015	Калининский р/с г. Чебоксары (Чувашская Республика-Чувашия)	3,5	Не имея возможности и намерений осуществлять законную предпринимательскую деятельность и производить строительные работы в соответствии с полученным разрешением, путем обмана и злоупотребления доверием, используя свое служебное положение, разместили в средствах массовой информации объявление о продаже квартир в строящемся жилым доме

1- 671/2015	11.11.2015	Таганрогский г/с (Ростовская область)	4	выступая как физическое лицо в качестве застройщика многоквартирного жилого дома по адресу: <адрес>, не имея законных оснований для привлечения денежных средств участников долевого строительства (граждан), заведомо зная об отсутствии предусмотренных законодательством разрешительных документов и возможности исполнить договорные обязательства, из корыстных побуждений, завладел денежными средствами не имея намерений и возможности выполнить договорные обязательства, и нарушив условия договора о долевом строительстве жилого <адрес> по пер. <адрес> <адрес>, заключенного 11.04.2013 г. между Пашенко А.Е. и ФИОЗ, указанный многоквартирный жилой дом не построил, квартиру последней в собственность не предоставил, а полученные денежные средства в сумме 1.500.000 рублей похитил
1- 315/2015	11.11.2015	Батайский г/с (Ростовская область)	3	полученные от Р.И.А. обманным путём, денежные средства в кассу ООО «<данные изъяты>» не оприходовали, условия договора об участии в долевом строительстве не выполнили, квартиру Р.И.А. не предоставили, реальных действий для осуществления строительства не предприняли
1- 275/2015	20.10.2015	Советский р/с г. Челябинска (Челябинская область)	7	создавая видимость правомерной деятельности, стали заключать с гражданами в простой письменной форме договоры целевого займа и предварительные договоры купли-продажи доли в праве общей долевой стоимости, на основании которых стали привлекать от граждан денежные средства под предлогом инвестирования в строительство жилых домов
1- 99/2015	08.09.2015	Центральный р/с г. Сочи (Краснодарский край)	3(у)	

1- 119/2015	16.07.2015	Октябрьский р/с г. Самары (Самарская область)	-	заклучил договор с Я* на участие в долевом строительстве и инвестировании жилого дома с нежилыми помещениями, после чего денежные средства Емельянов В.В. в кассу ООО «Х» не внес и, достоверно зная, что в будущем ООО «Х» подлежит продаже, полагал, что задолженность Я*, фактически образовавшаяся перед ЗХ, будет невозможно установить в связи с отсутствием первичной бухгалтерской документации
1- 46/2015 [1- 625/2014]	29.06.2015	Советский р/с г. Самары (Самарская область)	6	привлекали денежные средства граждан при отсутствии оформленной в установленном законом порядке разрешительной документации, что делало невозможным осуществление строительства и, как следствие, влекло невыполнение договорных обязательств
1-3/2015 [1- 156/2014]	16.06.2015	Правобережный р/с г. Липецка (Липецкая область)	5,5	создавал видимость деятельности ООО «<данные изъяты>» по проектированию и строительству инженерных коммуникационных сетей в коттеджном поселке, для чего стал заключать с гражданами – инвесторами договора инвестирования строительства коттеджного поселка
1- 125/2015 [1- 1360/2014]	27.05.2015	Череповецкий г/с (Вологодская область)	3	строительство домов ДД.ММ.ГГГГ Фурсов В.А. и Павловский П.М. приостановили, взятые на себя обязательства перед членами ЖСК не исполнили, денежные средства доверившимся гражданам не возвратили
1-3/2015 [1- 32/2014; 1- 391/2013]	22.04.2015	Шпаковский р/с (Ставропольский край)	?	используя свое служебное положение генерального директора ООО «МВС», с целью придания видимости законности своим действиям и сокрытия своего преступного умысла, заключил от имени ООО «МВС» с последним заведомо для себя фиктивный договор № 1 долевого участия в строительстве многоквартирного дома

1- 64/2015	24.03.2015	Советский р/с г. Брянска (Брянская область)	4	договоры и дополнительные соглашения к ним членами организованной группы умышленно составлялись с нарушениями действующего законодательства по соблюдению прав инвесторов и участников долевого строительства.
1- 58/2015 [1- 431/2014]	11.03.2015	Шпаковский р/с (Ставропольский край)	4	введя его в заблуждение относительно истинных намерений и своих возможностей по строительству жилого дома и ввода его в эксплуатацию, путем обмана, заключил с Г.С.Г. предварительный договор купли – продажи недвижимости
1-8/2015 [1- 288/2014]	26.02.2015	Анапский г/с (Краснодарский край)	1	умышленно сообщил З.Н.Г., которая намеревалась приобрести квартиру через агентство недвижимости «Лазурный берег», заведомо ложную информацию о намерении строительства ООО «Новация» многоквартирного жилого дома, убедив ее в имеющейся разрешительной документации
1- 11/2015	20.02.2015	Ленинский р/с г. Ростова-на-Дону (Ростовская область)	4	не осуществляя предпринимательской деятельности по строительству второй очереди жилого комплекса <данные изъяты> и не имея реальной возможности выполнять свои обязательства, путем обмана, из корыстных побуждений, ввела в заблуждение ИМГ, предложив ей участие в долевом строительстве девяти этажного жилого дома
1- 16/2015 [1- 302/2014]	16.02.2015	Октябрьский р/с г. Тамбова (Тамбовская область)	7	решил продолжить строительство, путем привлечения граждан к долевому участию, в ходе которого совершать хищения денежных средств, полученных от будущих участников долевого строительства

1-9/2015 [1-261/2014]	13.02.2015	Калининский р/с г. Чебоксары (Чувашская Республика- Чувашия)	3	зная об отсутствии документов, разрешающих строительство жилого дома, умолчал об этом при заключении инвестиционного договора и договора долевого участия в строительстве с потерпевшими. При этом для обмана и вхождения в доверие к потерпевшим он использовал видимость выполнения строительных работ на объекте и эскизные материалы на многоквартирный дом, не являющиеся разрешением на строительство
------------------------------	------------	--	---	---

	22.12.2014	Советский р/с г. Самары (Самарская область)	6	умышленно вводили в заблуждение участников долевого строительства относительно благополучного финансового положения <данные изъяты> и о якобы реальных возможностях фирмы обеспечить финансирование капитального строительства объектов недвижимости, убеждая будущих участников долевого строительства, неосведомленных относительно отсутствия документов, необходимых для осуществления строительства, в законности деятельности фирм, путем предоставления ими не полного пакета документов по строительным объектам, умышленно скрывая, что имеющихся у <данные изъяты> документов недостаточно для осуществления строительства
--	------------	--	---	--

1-84/2014 [1-549/2013]	11.12.2014	Новочеркасский г/с (Ростовская область)	3(у)	завысили стоимость выполненных работ и затраченных строительных материалов.
-------------------------------	------------	---	------	---

1-436/2014	20.11.2014	Мытищинский г/с (Московская область)	2,5(у)	заведомо зная, что право на инвестирование строительства и получение в собственность будущей 1-комнатной квартиры передано ФИО4, заключил договор долевого участия в строительстве № с ФИО12, предметом которого также являлась указанная выше однокомнатная квартира
------------	------------	--	--------	---

1- 324/2014	17.11.2014	Батайский г/с (Ростовская область)	6,5	заклучал с гражданами договоры о совместной деятельности на долевое инвестирование строительства жилых домов, по которым обязался осуществить строительство жилых домов в <адрес>, для дальнейшей передачи квартир расположенных в указанных домах, гражданам, после чего путем обмана похитил чужое имущество - денежные средства граждан
1- 208/2014	29.10.2014	Промышленный р/с г. Ставрополя (Ставропольский край)	4	не собираясь и не имея возможности надлежащим образом исполнять взятые на себя обязательства, действуя вопреки законным интересам общества, а также установленному законом порядку получения необходимых документов для организации долевого строительства, заключил договор о совместной деятельности
1- 258/2014	27.10.2014	Центральный р/с г. Сочи (Краснодарский край)	9	заклучил с 39 гражданами и Администрацией города Сочи предварительные договоры о продаже помещений в строящихся жилых домах, заведомо не собираясь выполнять возложенные на него обязательства по строительству многоквартирных жилых домов
1- 228/2014	22.10.2014	Хостинский р/с г. Сочи (Краснодарский край)	4,5(у)	заведомо зная об отсутствии реальной возможности исполнения своих обязательств по строительству жилого дома, с корыстной целью хищения денег, вопреки расторгнутого договора о проектировании и строительстве жилого дома от 23.06.2010 г., с собственниками участка Т2., З., П., и Ц., выступая без их ведома в качестве поверенного последних, заключил в письменном виде с К. предварительный договор купли- продажи доли в праве общей долевой собственности

1-297/2014	29.09.2014	Центральный р/с г. Сочи (Краснодарский край)	10	преступный план ... заключался в приобретении земельного участка в Центральном районе города Сочи, создании видимости строительства на нем многоквартирного жилого дома с минимальными вложениями денежных средств, с последующим привлечением от граждан денежных средств под видом инвестиций в строительство указанного жилого дома
1-1/2014 [1-8/2013; 1-380/2012]	22.09.2014	Первомайский р/с г. Краснодара (Краснодарский край)	4	путем обмана и злоупотребления доверием под предлогом продажи квартир после застройки градоостроительного жилого комплекса «<адрес>», похитил принадлежащие ФИО15, ФИО92, ФИО16, ФИО17, ФИО18, ФИО20, ФИО21, ФИО22, и ФИО23 денежные средства в общей сумме 35 475 050 рублей
1-2/2014	01.08.2014	Геленджикский г/с (Краснодарский край)	5	заведомо зная о том, что не сможет выполнить свои обязательства, путем обмана завладел денежными средствами
1-173/2014	23.07.2014	Пермский р/с (Пермский край)	2	разработал заведомо незаконную финансовую схему привлечения денежных средств физических лиц, а также форму договора, которая не предусматривала возможность обеспечения законных прав дольщиков, так как привлечение денежных средств граждан для строительства многоквартирного дома должно было осуществляться на основании заключения договоров участия в долевом строительстве.

1-323/2014	27.06.2014	Прикубанский р/с г. Краснодара (Краснодарский край)	3,5	не имея намерений и возможности исполнить взятые на себя обязательства в полном объеме, путем обмана, выразившегося в предоставлении гражданам ложных сведений относительно правомерности своей строительной деятельности и своих действий, поскольку земельный участок, расположенный по адресу: <адрес>, не соответствует используемому назначению, убедил их приобретать у него жилые помещения (квартиры) под видом привлечения денежных средств в качестве инвестиций
1-11/2014 [1-164/2013 ; 1-764/2012]	02.06.2014	Промышленный р/с г. Ставрополя (Ставропольский край)	3	заведомо зная, что в <адрес> не существует подвального помещения, не намереваясь выполнять свои обязательства, подвальное помещение ФИО42 не предоставил, используя свое служебное положение, полученные от последней денежные средства в сумме <данные изъяты> путем обмана похитил
1-164/2014	14.05.2014	Московский р/с г. Калининграда (Калининградская область)	3,5	разработал преступный план по хищению путем обмана денежных средств граждан, суть которого заключалась в изготовлении подложных документов, согласно которым ЗАО «XXX», в лице директора Швеца А.И., якобы уполномочило ООО «XXX», в лице директора К.А.В., правом распоряжения некоторыми квартирами в строящемся XXX. В последующем, при обращении к Швецу А.И. лица, желающего приобрести квартиру в указанном строящемся доме, последний намеревался ввести в заблуждение покупателя квартиры относительно наличия у ООО «XXX», в лице директора К.А.И., права на реализацию некоторых квартир

1- 20/2014 [1- 861/2013]	05.05.2014	Вологодский г/с (Вологодская область)	-	обязательства по вышеуказанным договорам не исполнил, денежные средства на строительство дома не направил, а в период с ДД.ММ.ГГГГ присвоил и растратил
1-11/2014 [1- 18/2013; 1- 269/2012]	28.04.2014	Ворошиловский р/с г. Ростова-на-Дону (Ростовская область)	5	заклучал с гражданами типовые «договоры – обязательства о совместном строительстве жилого дома», в соответствии с которыми Гончарук Д.В. выступал «исполнителем», а ООО «...» в его лице «застройщиком». На основании заключенных договоров Гончарук Д.В. привлекал денежные средства граждан, которые похищал и использовал на собственные нужды
1-1/2014 [1- 1/2013; 1-2/2012; 1- 243/2011]	25.03.2014	Советский р/с г. Липецка (Липецкая область)	-	реализуя свои преступные намерения, направленные на хищение денежных средств, вверенных ей участниками долевого строительства, используя свое служебное положение, являясь учредителем и директором ООО «<данные изъяты>», которое как генеральный подрядчик свои обязательства по строительству дома по <адрес>, в г. Липецке не выполнило, похитила путем растраты денежные средства в сумме 20 177 000 руб. 00 коп.
1- 11/2014 [1- 636/2013]	05.03.2014	Советский р/с г. Самары (Самарская область)	-	осознавая наступление негативных последствий для дольщиков в связи с невыполнением им, как директором ООО «<данные изъяты>», взятых на себя обязательств, скрывал от участников долевого строительства невозможность окончания строительства, умышленно переносил сроки сдачи строительного объекта на более позднее время, тем самым, затягивая строительство на длительное время, что сопровождалось повышением цен на строительные материалы и подрядные услуги и делало всё более невозможным окончание строительства.

1- 13/2014 [1- 500/2013]	19.02.2014	Минераловодский г/с (Ставропольский край)	4	создавая видимость успешного функционирования организации, в июне 2008 года, стал подыскивать потенциальных покупателей, с целью последующего введения их в заблуждение относительно реальных сроков окончания строительства и возможности оформления на свое имя права собственности на квартиры в данном жилом доме, заключения с ними договоров о долевом участии в строительстве и получения от них взносов в качестве оплаты за недвижимое имущество
1- 14/2014 [1- 232/2013]	07.02.2014	Пролетарский р/с г. Ростова-на-Дону (Ростовская область)	2(у)	уступил право аренды земельных участков, выделенных для строительства жилого дома, дольщикам которых являются указанные выше лица - ООО «<данные изъяты>». При этом Кошель В.Г. умышленно не перевел обязательства по указанным выше договорам на участие в долевом строительстве многоэтажного жилого дома на строительном пятне 2-24 по <адрес> в <адрес>
1-3/2014 [1- 332/2013]	04.02.2014	Геленджикский г/с (Краснодарский край)	1(у)	заведомо зная о невозможности выполнения взятых обязательств по договору и не намереваясь их исполнить, из корыстных побуждений, действуя от имени сособственников земельного участка – Прима С.А. и ФИО3, заключил с ФИО5 предварительный договор о намерении заключить основной договор купли-продажи двухкомнатной <адрес>, общей площадью 60.00 (шестьдесят целых) кв.м..... путем обмана получил от ФИО5 денежные средства в сумме 2 150 000 рублей

1- 536/2013	30.12.2013	Советский р/с г. Уфы (Республика Башкортостан)	3(у)	получало от физических лиц денежные средства и банковские векселя. В свою очередь возврат денежных средств обязались произвести квартирами в доме, расположенном в <данные изъяты>, после осуществления их строительства. При этом Фатхутдинов Р.Ш. знал, что данное предприятие не имеет разрешения на строительство жилого дома и не осуществит его строительство
1- 376/2013	25.12.2013	Кировский р/с г. Астрахани (Астраханская область)	4,5	заключил договор о совместном инвестировании в строительство жилого <адрес> корпус № по <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ года, на строительство однокомнатной <адрес> на общую сумму <данные изъяты>, скрыв отсутствие у него намерений направить внесенные денежные средства в полном объеме на строительство дома и квартиры
1- 317/2013	04.12.2013	Серпуховский г/с (Московская область)	3	предложил ООО "Б." выступить инвестором долевого строительства указанного жилого дома, умышленно не сообщив о том, что квартира <номер> на 9 этаже, квартира <номер> на 8 этаже, квартира <номер> на 10 этаже и квартира <номер> на 9 этаже, уже проданы им ранее по договору с ЗАО "С."
1- 514/2013	28.11.2013	Советский р/с г. Уфы (Республика Башкортостан)	4	заранее и достоверно зная, что согласно Постановления от < дата > ... «О республиканской программе «Развитие малоэтажного строительства в ... «Свой дом» на 2007 –2010 годы» не имеет полномочий самостоятельно заключать договора на строительство домов и прием денежных средств от граждан, совершила хищение денежных средств граждан

1-418/2013	10.10.2013	Промышленный р/с г. Ставрополя (Ставропольский край)	6	заключил договор № об инвестиционной деятельности, согласно которого ООО «Мегастрой» взяло на себя обязательство в сроки, предусмотренные договором, за счет привлеченных денежных средств построить многоквартирный дом, заведомо не намереваясь выполнять принятые на себя обязательства и не имея возможности их выполнить
1-40/2013 [1-621/2012]	03.07.2013	Советский р/с г. Челябинска (Челябинская область)	4	используя свое служебное положение, под предлогом передачи права собственности на вышеуказанную квартиру, то есть путем обмана и злоупотребления доверием, совершил хищение денежных средств Р.Л.А. в сумме 1 050 000 руб
1-10/2013 [1-116/2012 ; 1-996/2011]	07.06.2013	Ленинский р/с г. Красноярска (Красноярский край)	8	действуя путем обмана заключал от имени ЗАО «Сибстоун» договоры на участие в долевом строительстве жилых домов дважды на одни и те же площади
1-230/2013	27.05.2013	Ленинский р/с г. Краснодара (Краснодарский край)	7(у)	приняв от дольщика денежные средства, обратил их в свою пользу, с целью незаконного личного обогащения и получения возможности в последующем в одностороннем порядке расторгнуть вышеуказанные договора
1-6/2013 [1-45/2012; 1-615/2011]	14.05.2013	Ленинский р/с г. Новосибирска (Новосибирская область)	4	организовать привлечение денежных средств граждан под предлогом строительства нового объекта строительства в виде многоквартирного жилого комплекса, и использовать данные денежные средства для завершения строительства жилого дома по <адрес>, а часть денежных средств похитить

1- 20/2013 [1- 295/2012]	22.04.2013	Советский р/с г. Уфы (Республика Башкортостан)	4(у)	часть денежных средств, полученных от вышеуказанных граждан по договорам займов и договорам участия в долевом строительстве, то есть подлежащие использованию сугубо на цели строительства многоэтажного жилого дома, в целях извлечения выгод и преимуществ для себя, распределил вопреки законным интересам граждан
1- 101/2013	09.04.2013	Кировский р/с г Ростова-на-Дону (Ростовская область)	3	заклучали договоры, на основании которых получали от граждан денежные средства под видом осуществления строительства многоквартирных малоэтажных жилых домов
1- 14/2013 [1- 211/2012]	20.03.2013	Ленинский р/с г. Самары	2	вводя в заблуждение граждан относительно того, что привлекаемые от них инвестиции в полном объеме будут направлены на строительство жилого дома, заключал с гражданами предварительные договора и договора займов, а также дополнительные соглашения к ним
1- 78/2013 [1- 745/2012]	19.02.2013	Таганрогский г/с (Ростовская область)	-	не имея намерений исполнять свои обязательства по передаче в собственность Я недвижимого имущества в виде квартиры, составил и подписал договор № «Об инвестировании строительства жилья», согласно которому обязался в установленный договором срок, ориентировочно - <дата> передать Я квартиру
1-1/2013 [1- 410/2012]	14.02.2013	Комсомольский р/с г. Тольятти (Самарская область)	-	заведомо зная о наличии договорных отношений с Г, имея умысел на мошенничество, заключил с К договор ... от ... на долевое участие в строительстве жилья, согласно которому по окончании строительства 9-тиэтажного жилого дома (....) по К должна быть выделена квартира № ... право требования которой принадлежало Г.

1-5/2013 [1- 421/2012]	04.02.2013	Октябрьский р/с г. Белгорода (Белгородская область)	-	под предлогом строительства для И.М.А. нежилого помещения магазина, чего осуществлять не намеревался, заключил с последней договор о долевом участии в строительстве нежилого помещения под торговые площади по ул. Есенина. Заключая договор, Морозов преднамеренно не собирался исполнять взятые на себя по договору обязательства и скрыл это от И.М.А. таким образом обманув ее
1-8/2013	24.01.2013	Шпаковский р/с (Ставропольский край)	2	не являясь собственником земельного участка, расположенного по адресу: <адрес>, и не имея правомочий по его использованию, в агентствах недвижимости <адрес> разместил объявления о привлечении участников долевого строительства жилых домов на указанном участке.
1- 843/2012	07.11.2012	Вологодский г/с (Вологодская область)	2	условия договоров не исполнил, дом по вышеуказанному адресу не построил, квартиры, <данные изъяты> помещение в собственность Е. не предоставил, денежные средства похитил
1- 251/2012	31.07.2012	Октябрьский р/с г. Улан-Удэ (Республика Бурятия)	3,5	достоверно зная, что <данные изъяты> не имеет реальной возможности <данные изъяты> из корыстных побуждений решил совершать хищения денежных средств у граждан г.Улан-Удэ путем заключения фиктивных договоров купли-продажи <данные изъяты>, расположенного по адресу: <данные изъяты>, создавая видимость осуществления [деятельности]

1- 268/2012	03.07.2012	Железнодорожный р/с г. Барнаула (Алтайский край)	7	создать ряд коммерческих организаций, целью которых являлось бы строительство и инвестирование строительства жилых домов в <адрес>, достоверно зная, что у созданных ею организаций не будет финансовой возможности построить многоквартирные жилые дома. Инвестирование строительства домов по ее преступному плану должно было осуществляться за счет денежных средств граждан и юридических лиц
	29.06.2012	Арзамасский г/с (Нижегородская область)	7	сообщал потенциальным инвесторам заведомо ложные сведения о наличии и надлежащем оформлении документов на строительство дома с целью введения последних в заблуждение относительно своих истинных намерений для дальнейшего совершения хищения денежных средств этих граждан, под предлогом строительства для них квартир в многоэтажном жилом доме
	26.06.2012	Октябрьский р/с г. Ростова-на-Дону (Ростовская область)	6,17	путем обмана привлекли денежные средства, принадлежащие дольщику, введя его в заблуждение относительно своих истинных намерений, заключив с ним в офисе ООО «...» инвестиционный договор №... от ... г., не намереваясь его исполнять, на участие в долевом строительстве жилого дома

1-17/2012 [1-909/2011]	28.04.2012	Вологодский г/с (Вологодская область)	4	используя свое служебное положение, путем обмана, выразившегося в умолчании истинных фактов, а именно в том, что ООО «<данные изъяты>» не имеет разрешения на строительство 51-квартирного кирпичного 5-ти этажного жилого дома, злоупотребляя доверием граждан, выразившемся в заведомом отсутствии намерения и возможности исполнить взятые на себя обязательства, от имени ООО «<данные изъяты>» в период с ДД.ММ.ГГГГ заключил с гражданами договоры о совместной деятельности по долевому участию в строительстве жилых домов
1-3/12	12.04.2012	Ленинский р/с г. Уфы (Республика Башкортостан)	5	незаконно, путем обмана получить денежные средства от граждан и юридических лиц под видом средств, привлекаемых для строительства им жилья в строящемся многоквартирном доме, но в дальнейшем данные денежные средства похитить
1-2/2012	27.03.2012	Ленинский р/с г. Самары (Самарская область)	5	обманывали и вводили в заблуждение потерпевших, заключая договора о долевом участии в строительстве, по стоимости одного квадратного метра значительно меньше рыночной, завладевали таким образом денежными средствами
1-14/2012 [1-773/2011]	19.03.2012	Центральный р/с г. Сочи (Краснодарский край)	8	стал привлекать денежные средства и имущество граждан, якобы, для долевого строительства многоэтажного здания апартаментного типа, достоверно зная при этом, что взятых на себя обязательств он не выполнит, так как не имел законных оснований для строительства многоэтажного многоквартирного дома, а полученные от дольщиков денежные средства потратит на собственные нужды.

1-5/2012	12.03.2012	Ленинский р/с г. Самары (Самарская область)	4	изначально зная и понимая, что ООО «Патю» в эксплуатацию жилой объект не сдаст в связи с отсутствием разрешения на строительство данного объекта, и обязательства по договорам о долевом участии в строительстве ни им, ни другими сотрудниками ООО «Патю», исполнены не будут, с сентября 2004 года по ДД.ММ.ГГГГ, заключил от имени ООО «Патю» с гражданами <адрес> договора об участии в долевом строительстве и инвестировании жилого дома
1-35/12	17.02.2012	Железнодорожный р/с г. Новосибирска (Новосибирская область)	5(у)	путём двойной продажи площадей в вышеуказанном объекте недвижимости.
	13.01.2012	Заельцовский р/с г. Новосибирска (Новосибирская область)	-	Обещая предоставить инвесторам квартиры, права, на которые он ранее реализовал либо заведомо не имел возможности их построить, Брагин взимал с инвесторов денежные средства, которые обращал в свою собственность либо в собственность МЖК, крупнейшими акционерами которого явились он и его же
1-45/11	22.12.2011	Вологодский г/с (Вологодская область)	5(у)	используя свое служебное положение, как директор ООО «Вологдаэксподрев», обязательства перед ООО «1» не выполнил, не передав ни квартиры №, ни квартиры №, денежные средства в сумме 1 430 000 руб., принадлежащие ООО «Вологдапроминвестторг», похитил
1-306/2011	22.11.2011	Свердловский р/с г. Костромы (Костромская область)	2,5	умышленно сообщил ФИО27 не соответствующие действительности сведения об отсутствии прав третьих лиц на <адрес> (по Генеральному плану) микрорайона <адрес> <адрес>, умышленно скрыв факт заключения ДД.ММ.ГГГГ между ООО «<данные изъяты>96» и ЗАО фирма «<данные изъяты>» договора № III-14-15 долевого участия

	02.11.2011	Анапский г/с (Краснодарский край)	6	под различными предложениями откладывал срок исполнения обязательств по предоставлению в собственность П.Л.И. приобретенной квартиры, после чего дом не достроил, в эксплуатацию его не сдал, в собственность П.Л.И. полностью оплаченную квартиру не передал, а затем скрылся
1-70/11	07.10.2011	Центральный р/с г. Новосибирска (Новосибирская область)	2,5	достоверно зная, что на квартиру № 00 в указанном доме заключен и не расторгнут инвестиционный договор с Ч.Л.В., скрывая данный факт от Р.Л.А., используя свое служебное положение, заключил с Р.Л.А. договор об инвестиционной деятельности в части финансирования однокомнатной квартиры № 00 в сумме 604 640 рублей
1-32/2011	31.08.2011	Центральный р/с г. Новосибирска (Новосибирская область)	-	денежные средства инвесторов (вкладчиков), фактически внесенные в качестве инвестиций в кассу и на расчетные счета КТ "Социальная инициатива и компания" и филиала КТ "Социальная инициатива и компания" в г. Новосибирске на строительство жилых домов № 8 и 9 м-р "Береговой" в Октябрьском районе г. Новосибирска, были направлены на строительство указанных объектов не в полном объеме, но также были переданы в распоряжение КТ "Социальная инициатива и компания" в г. Москве.
1-38/2011г.	17.08.2011	Хостинский р/с г. Сочи (Краснодарский край)	9	представляясь застройщиком пятиэтажного жилого дома, запланировал заключить договора купли-продажи квартир с гражданами, достоверно зная о том, что строительство дома не начато, готовой и согласованной разрешительной и проектной документации на дом не имеется, т.е. планировал получить денежные средства от граждан путем их обмана и злоупотребления доверием

1-352/11	15.08.2011	Сыктывкарский г/с (Республика Коми)	4	Не желая осуществлять строительство Объекта, подсудимый не обратился в администрацию в целях получения разрешения на производство строительных работ. После чего, Носов А.В. организовал заключение между ООО «Ф» и гражданами предварительных договоров купли-продажи квартир, со сроком сдачи дома в эксплуатацию до конца 4 квартала 2007 года.
1-23/11	21.06.2011	Московский р/с (Город Санкт-Петербург)	8	обещая использовать полученные денежные суммы по назначению, то есть на строительство квартиры, заведомо зная, что принятых на себя обязательств не выполнит, ДД.ММ.ГГГГ в дневное время суток, получил от ФИО1 денежную сумму в размере 1 120 687 рублей, то есть похитил полученные от ФИО1 вышеуказанные денежные средства
1-2/2011	14.06.2011	Центральный р/с г. Новосибирска (Новосибирская область)	3	заключил 152 заведомо ложных договора о долевом участии в строительстве жилого дома с физическими и юридическими лицами и привлек инвестиции в виде денежных средств и материальных ценностей на общую сумму 44 779 838,48 рублей, которые в дальнейшем Огнев С.Г., частично истратил в сумме 12000000 рублей на строительство дома, а большую часть в сумме 32 779 838,48 рублей, используя свое служебное положение – директора ООО «Риэлт СВ» похитил

1- 19/2011 [1- 1014/201 0]	14.01.2011	Сыктывкарский г/с (Республика Коми)	5(у)	давал указания главному бухгалтеру ООО «...» Л.В. о направлении расходования части денежных средств полученных от дольщиков, поступивших на расчетный счет ООО «...» , открытый в Банке А и в каассу ООО «...» свыше установленного в договорах с ними 10% лимита, который возможно было израсходовать на содержание застройщика, а также средств ООО «...», а именно: на погашение основного долга и процентов по полученным кредитам
1-418/10	20.12.2010	Ишимбайский г/с (Республика Башкортостан)	6(у)	завладел денежными средствами А., Г., Р., Т., Г., М. незаконно, путём обмана, распорядился ими по своему усмотрению, квартиры последним не предоставил, строительство жилого дома не продолжил.
	19.11.2010	Чебоксарский р/с (Чувашская Республика- Чувашия)	5(у)	с целью извлечения выгоды для себя и других лиц дом не достроил и не ввёл его в эксплуатацию, тем самым причинил существенный вред правам и законным интересам граждан - участникам долевого строительства
	23.08.2010	Перовский р/с (Город Москва)	7	заклучался в хищении путем обмана с использованием своего служебного положения денежных средств ФИО2, изъявившего желания приобрести гаражный бокс в ГСК «Гирей», путем заклучения с последним договора на участие в долевом строительстве здания второй очереди ГСК «Гирей», заведомо не имея намерений исполнять взятые на себя обязательства, получения от него (ФИО2) денежных средств согласно заключенному договору и последующим обращением указанных денежных средств в свою собственность

	25.03.2010	Кировский р/с г. Томска (Томская область)	7(y)	умалчивая сведения о принадлежности права требования части жилой площади в виде однокомнатной квартиры ООО /иные данные/, в /дата/ заключил от имени ООО /иные данные/ с ФИО12 инвестиционный договор /номер/ долевого участия в строительстве трехкомнатной квартиры под условным строительным /номер/ проектной площадью 79,75 кв. м., включающей в себя часть площади, принадлежащую ООО /иные данные/ по договору строительного подряда от /дата/ подписал договор уступки права требования № от ДД.ММ.ГГГГ с Ш.Т.Р., согласно условий которого, ЗАО «<данные изъяты>» уступило Ш.Т.Р. право требования доли в строящемся 10-ти этажном жилом доме по адресу: <адрес> (адрес строительный), составляющей двухкомнатную <адрес>, расположенную на 9 этаже, фактически не намереваясь и не имея возможности исполнить взятые ЗАО «<данные изъяты>» обязательства и передать право требования вышеуказанной доли
1- 345/2011 Г.	22.12.2008	Советский р/с г. Челябинска (Челябинская область)	5	
	22.12.2008	Центральный р/с г. Читы (Забайкальский край)	5(y)	предполагался сбор денежных средств с граждан, якобы, для строительства жилого дома