ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ

ВЫСШАЯ ШКОЛА ЭКОНОМИКИ

УТВЕРЖДАЮ

Проректор НИУ ВШЭ

А.Б. Жулин

ОТЧЕТ

по теме:

«Исследование экономического эффекта создания Компенсационного Фонда на рынок долевого строительства»

Руководитель темы:

Заместитель директора Дирекции

по экспертно-аналитической работе С.М. Плаксин

Москва 2016

Содержание

[1. Резюме исследования 3](#_Toc461036745)

[2. Компенсационный фонд 5](#_Toc461036746)

[3. Участники рынка жилищного строительства по договорам долевого участия. 9](#_Toc461036747)

[3.1. Покупатели жилья по договорам долевого участия. 9](#_Toc461036748)

[3.2. Застройщики 13](#_Toc461036749)

[3.3. Страховые компании 15](#_Toc461036750)

[3.4. Кредитные организации 19](#_Toc461036751)

[4. Компенсационный Фонд, как гарант исполнения обязательств по договорам долевого участия. 22](#_Toc461036752)

1. **Резюме исследования**
* Существующие меры по регулированию деятельности застройщиков и развитие рынка жилищного строительства снизили остроту проблемы обманутых дольщиков, однако в случае начала масштабного кризиса в отрасли существующие механизмы обеспечения ответственности могут не сработать.
* Дальнейшее ухудшение финансового положения застройщиков представляется реальным сценарием из-за продолжающегося снижения реальных располагаемых доходов населения, сокращения количества продаж жилья по договорам долевого участия и уменьшения объемов как проектного, так и ипотечного кредитования.
* Средства Компенсационного Фонда с учетом пополнения в рамках заявленных параметров будут недостаточны для выполнения обязательств в случае резкого снижения объемов продаж и цен в отрасли, что приведет к необходимости его дофинансирования из бюджета. Экономическое моделирование работы Компенсационного Фонда показало, что его средства заканчиваются уже в 2018 г. (и даже в 2017 г. - при отсутствии финансирования первоначального капитала со стороны государства).
* С точки зрения минимизации расходов Фонда и потенциальных вливаний из бюджета наиболее предпочтительным является вариант работы Фонда, при котором будет востребована как компетенция страховщиков по отбору объектов страхования, так и финансовые резервы страхового рынка.
* Полное решение проблемы дольщиков возможно только в случае, если Фонд будет обеспечивать обязательства всех застройщиков. Однако в этом случае Фонд не только берет на себя повышенные обязательства, но и фактически «уравнивает» всех участников рынка, перераспределяя экономические выгода от надежных и добросовестных застройщиков в пользу неэффективных и недобросовестных.
* Отказ от обязательного страхования ответственности и замена существующего механизма Компенсационным Фондом фактически будет означать, что принятые в 2014 г. изменения в закон 214-ФЗ оказались нежизнеспособными. Замена одного механизма обеспечения ответственности на другой без должной дискуссии и попыток усовершенствовать существующую систему страхования с использованием возможностей создаваемого Фонда может привести к тому, что цели реформы не будут достигнуты.
* Фактически, одним из последствий создания Компенсационного Фонда в рассматриваемой конструкции может стать снижение эффективности работы строительной отрасли, оплаченное из средств налогоплательщиков.
* Сценарий, предполагающий внесение активов и обязательств существующих участников страхового рынка в Компенсационный Фонд, существенно увеличивает объем потенциальных выплат и вероятность исчерпания средств Фонда уже в 2017 г. Представляется, что реализация подобного сценария может быть выгодна страховым организациям с «проблемным» портфелем застройщиков и объектов, так как позволит обеспечить завершение строительства за счет распределения рисков через Компенсационный Фонд на других застройщиков и (при при исчерпании средств Фонда) на бюджет РФ.
* Негативным эффектом создания Компенсационного Фонда может стать искусственное увеличение доли сделок по долевому строительству в противовес сделкам по приобретению готового жилья. Предлагаемый механизм работы может стать самовоспроизводящимся, когда Компенсационный Фонд будет стимулировать дольщиков приобретать жилье на этапе строительства, а объем заключенных дольщиками договоров будет подкреплять необходимость работы Фонда как гаранта обязательств.
1. **Компенсационный фонд**

***История создания***

В начале 2014 г. вступили в силу поправки в закон о долевом строительстве 214-ФЗ от 30.12.2004 (далее – закон 214-ФЗ), в соответствии с которыми застройщик в обязательном порядке должен застраховать свою ответственность перед дольщиком одним из следующих способов: заключением договора страхования гражданской ответственности, получением поручительства банка или путем вступления в общество взаимного страхования (ОВС). По истечении двух лет после того, как обеспечение ответственности застройщика стало обязательным, обсуждается вопрос о фактической отмене этой нормы и создании государственного Компенсационного Фонда.

В рамках реализации идеи о создании Компенсационного фонда в закон 214-ФЗ была внесена статья 23.2, устанавливающая, что «В целях дополнительной защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства, обязательства перед которыми не исполняются застройщиками, в отношении которых арбитражным судом введены процедуры, применяемые в деле о банкротстве, по решению Правительства Российской Федерации может быть создан фонд, средства которого формируются за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков, привлекающих денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости».

***Причины создания***

Создание Компенсационного Фонда обосновывается беспокойством властей, что существующий механизм обеспечения ответственности не способен полностью гарантировать выплаты в случае банкротства застройщиков. В то же время, на рынке не было крупных банкротств застрахованных девелоперов, поэтому проверить на практике эффективность системы страхования не представляется возможным.

Критики существующего механизма указывают, что при страховании ответственности исполнения обязательств по договору долевого участия страхуется риск финансовых обязательств, а не сам объект строительства и риски, связанные с процессом его строительства, при этом возможностей для полной оценки этих рисков у страховщиков нет[[1]](#footnote-1). Комментарии в отношении возможности лучшей оценки рисков финансовых обязательств Компенсационным Фондом и самой необходимости страхования риска финансовых обязательств застройщиков государством отсутствуют.

Отдельные эксперты в отрасли указывают, что страховые компании берут на себя чрезмерные риски, и повторение банкротств аналогичных банкротству компании «СУ-155» может оставить дольщиков без возмещения ущерба[[2]](#footnote-2). Другие участники рынка оппонируют, что «СУ-155» не была принята в «Общество взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков» (ОВС), как раз по причине неустойчивого финансового состояния.

***Механизмы работы Фонда***

В настоящее время статьей 23.2 закона 214-ФЗ предусматриваются следующие параметры работы Фонда:

* средства Фонда формируются за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков, привлекающих денежные средства участников долевого строительства;
* Размер обязательных отчислений (взносов) застройщика в Фонд не может быть установлен свыше одного процента от планируемой стоимости строительства многоквартирного дома.

Предполагается, что механизм управления Фондом, размер и порядок взносов застройщиков, а также условия и порядок использования средств будут определены на основании соответствующего правового акта до конца 2016 года. Официальная позиция Минстроя РФ заключается в том, что Фонд не будет дублировать механизм страхования ответственности застройщика. Нормы об обязательном страховании ответственности и банковском поручительстве планируется отменить после того, как Фонд начнет работу.[[3]](#footnote-3) В соответствии с последними комментариями Минстроя РФ средства Фонда пойдут не на возвращение денег дольщикам, а на достройку объектов[[4]](#footnote-4).

Для того, чтобы корректно оценить влияние планов Минстроя по созданию Фонда на участников рынка жилищного страхования необходимо полное понимание механизма его работы, в том числе следующих вопросов:

* Порядок оценки стоимости завершения строительства проблемного объекта, контроль над финансированием строительства и передачи объектов;
* Распространение компенсаций: гарантия выполнения обязательств всех застройщиков или части застройщиков, соответствующих определенным критериям (при этом в соответствии с законом взносы застройщиков будут обязательными);
* Механизм финансирования и дифференциация сборов для разных категорий застройщиков и их объектов.

Так как потенциальные правила работы фонда могут иметь непропорциональное влияние на участников отрасли и соответствующий набор негативных последствий, формирование его работы требует активного обсуждения со всеми игроками.

***Мнения участников отрасли***

По мнению участников отрасли и экспертов, идея создания Компенсационного Фонда имеет как преимущества, так и недостатки.

Представители застройщиков, как правило, положительно отзываются об идее создания Фонда и считают его более предпочтительным инструментом обеспечения выполнения обязательств, чем страхование ответственности и банковские поручительства. Главными преимуществами компенсационного фонда перед существующими инструментами обеспечения называют высокий уровень доверия населения государству в лице фонда и наличие у государства достаточных финансовых ресурсов для выполнения обязательств в случае масштабного кризиса на рынке.

Несмотря на общую поддержку идеи Компенсационного Фонда, некоторые застройщики не считают, что он позволит полностью решить проблему обманутых дольщиков, так как будет компенсировать риски «будущих», а не «текущих» дольщиков.

Позиция официальных лиц Минстроя РФ, как отмечалось ранее, заключается в том, что существующий механизм страхования ответственности застройщика не эффективен и не гарантирует полной защиты прав дольщиков[[5]](#footnote-5).

Представители страховых организаций считают, что потенциально Фонд может быть регулирующим центром страхования рисков, являясь элементом системы защиты дольщиков с применением перестрахования. В то же время отмечается, что некорректный механизм работы Фонда может привести к тому, что государство и добросовестные девелоперы будут спонсировать недобросовестных и некомпетентных застройщиков[[6]](#footnote-6). Одно из предложений участников страхования ответственности застройщиков состоит в том, что Фонд может быть запущен на основе уже существующей инфраструктуры Национальной перестраховочной компании (НПК), которая была создана Центральным банком в 2016 году с уставным капиталом, превышающим 70 млрд. рублей.

***Механизм работы Компенсационного Фонда принятый в данном исследовании***

Для проведения экономического моделирования процесса выплат из компенсационного фонда были приняты следующие допущения:

* Все застройщики вносят в фонд денежные средства в размере 1% от стоимости каждого договора долевого участия. Первоначальный капитал фонда в размере 35 млрд. руб. финансируется государством;
* Фонд производит выплаты на достройку объемов незавершенного строительства, которое не может быть обеспечено застройщиком в течение года после планового срока завершения;
* Участие в фонде обязательно для всех застройщиков и выплаты из средств фонда производятся в целях завершения строительства объектов всех застройщиков, независимо от их финансовой устойчивости.

Таким образом, результатом экономического моделирования должен стать прогноз поступлений и использования средств фонда в различных сценариях.

1. **Участники рынка жилищного строительства по договорам долевого участия.**
	1. Покупатели жилья по договорам долевого участия.

Основным преимуществом долевого строительства для покупателя является цена, меньшая по сравнению с ценой готовой квартиры. Разница в цене обусловлена такими факторами как: инфляция (стоимость денег во времени), фактическое беспроцентное кредитование застройщика (исключение посредника в виде банка) и повышенные риски покупателя.

***Рынок жилищного строительства***

Общий объем (ввод жилой недвижимости за исключением индивидуального строительства) жилищного строительства в РФ за 2015 г. можно оценить в размере около 3,2 трлн. руб. или 50,2 млн. кв. м. Статистические данные за первое полугодие 2016 г. гораздо скромнее – 17,7 млн. кв. м. (1,07 трлн. руб.). Большая часть продаж осуществляется по договорам долевого участия.

*Источник: Росстат, Росреестр, оценка ВШЭ[[7]](#footnote-7)*

Если экстраполировать данные Росреестра за 6 мес. 2015 г. и 6 мес. 2016 г. на весь год и принять цену квадратного метра в среднем по РФ, то рынок продаж по договорам долевого участия можно оценить в 2,13 трлн. руб. в 2015 г. и 2,26 трлн. руб. в 2016 г., что на 20% меньше, чем объем рынка в 2014 г. Уменьшение объема рынка продажи жилья по договорам долевого участия прежде всего связано со снижением количества заключенных договоров на 22-24% по сравнению с 2014 г.

Общий объем ввода жилья в 2015 г. фактически достиг максимума за последние полтора десятилетия, при этом темп роста ввода жилья снизился с 20% в 2014 г. до 4,4% в 2015 г. В последний раз подобное снижение темпов роста ввода жилья наблюдалось в 2008 г., за которым последовало падение объемов ввода в 2009 на 14,6%. Восстановление на рынке жилищного строительства в 2010 г. связано, прежде всего, с высокими ценами на нефть и ростом располагаемых доходов населения. Рост цен на нефть до «докризисных» уровней в настоящее время представляется маловероятным, поэтому наиболее допустимым сценарием выглядит дальнейшее снижение темпов роста жилищного строительства.

*Источник: Росстат*

***Обманутые дольщики***

Несмотря на множество публикаций в СМИ о неисполнении застройщиками обязательств по договорам долевого участия и появлению обманутых дольщиков, официальные данные о динамике и точном количестве обманутых дольщиков отсутствуют. С момента принятия закона 214-ФЗ и поправок к нему число обманутых дольщиков должно было сократится, что подтверждается заявлениями политиков и участников рынка. Так в декабре 2014 г. депутат Государственной Думы Александр Хинштейн заявил, что в течение в течение 2014 г. количество обманутых дольщиков сократилось с 80 тыс. человек (итого 847 проблемных объектов) до 60 тыс. человек (итого 700 проблемных объектов)[[8]](#footnote-8).

Заявления участников рынка косвенно подтверждаются данными Росстата по площади квартир в жилых зданиях, где строительство приостановлено или законсервировано.

 *Источник: Росстат*

В 2015 г. площадь квартир в жилых домах, строительство которых приостановлено или законсервировано составила 2,07 млн. кв. м. При средней по РФ площади квартиры в новостройке в размере 56 кв. м., общее количество «недостроенных» квартир может составить порядка 36,8 тыс. ед. Этот расчет является приблизительным, так как не учитывает характеристик и срока недостроенных объектов. Очевидным является общий тренд на снижение количества приостановленных и законсервированных объектов (в среднем на 590 тыс. кв. м ежегодно с 2004 г.), несмотря на увеличение этого показателя на 56% во время кризиса 2009 г. Интересным является тот факт, что объем приостановленного строительства практически стабилизировался в 2013-2015 гг., что косвенно не подтверждает тезис о снижении количества обманутых дольщиков в 2014 г. на 25%.

Представить прогноз относительно числа обманутых дольщиков в ближайшие годы, представляется затруднительным, однако ориентиром могут служить результаты кризиса 2008-2009 гг., когда объем приостановленного строительства увеличился на 56%.

***Цены на первичном рынке***

Анализ данных о динамике цен на первичном рынке и приросту реальных располагаемых доходов населения позволяют выделить следующие тенденции:

* При росте располагаемых доходов населения в 2004-2008 гг. на 10-13% цены на первичном рынке росли на 30-40%.
* Снижение реальных располагаемых доходов в 2014-2015 гг. не привело к снижению цен на первичном рынке, но послужило причиной снижения количества заключенных договоров долевого участия в 2015 г. на 24%.

*Источник: Росстат*

Несмотря на снижение располагаемых доходов населения, объемы ввода жилья в 2014-2015 гг. не снижались, что вероятно связано с тем, что застройщики завершали проекты, начатые до 2014 года. Увеличение предложения готового жилья может стать дополнительным фактором, который приведет к снижению количества заключенных договоров долевого участия в ближайшей перспективе.

Таким образом, основными тенденциями на рынке жилищного строительства в РФ являются:

* Площадь приостановленного строительства жилой недвижимости последовательно снижается (в среднем на 590 тыс. кв. м ежегодно с 2004 г.). По сообщениям в СМИ, аналогично снижается число обманутых дольщиков;
* Снижение количества заключенных договоров долевого участия на 24% за 6 мес. 2015 г. по сравнению с 2014 годом;
* Потенциальное снижение объемов ввода жилищного строительства после 2015 г. и/или увеличение объемов незавершенного строительства;
* Зависимость цены на первичном рынке, прежде всего, от спроса на жилье и покупательной способности населения. Представляется, что текущие страховые премии и/или взносы в Компенсационный Фонд увеличат себестоимость застройщика, но не повлияют на цену для покупателя;
* Дальнейшее снижение реальных располагаемых доходов населения и рост предложения готового жилья, введенного в 2014-2015 гг. могут привести как снижению стоимости жилья на первичном рынке, так и к снижению количества заключенных договоров долевого участия.

Перечисленные выше тенденции были использованы при подготовке сценариев экономической модели для расчета выплат из компенсационного фонда.

* 1. Застройщики

Так как средства дольщиков являются основным источником финансирования для застройщиков, рост объемов долевого жилищного строительства критически важен для девелоперов. Как отмечалось ранее, количество заключенных договоров долевого участия и средняя цена в новостройках на территории РФ снизились в 2015 г., что сказалось на финансовом состоянии застройщиков. Доля и динамика «проблемных» строительных организаций представлена следующими данными ЦБ РФ.

*Источник: ЦБ РФ*

По данным[[9]](#footnote-9) Рейтингового агентства строительного комплекса (РАСК), за первое полугодие 2016 г. обанкротилось 1,6 тыс. застройщиков, что значительно превышает соответствующие показатели 2014-2015гг.:

*Источник: Рейтинговое агентства строительного комплекса*

На основании представленных выше данных представляется возможным сделать следующие выводы:

* Кредитование сектора прекратило рост в середине 2014 г. С учетом того, что ввод жилья вырос в 2014-2015 гг., можно сделать вывод о том, что этот рост был в меньшей степени обеспечен прямым банковским финансированием;
* Начиная с середины 2014 г. более чем в три раза выросла просроченная задолженность строительных организаций, что свидетельствует о серьезных финансовых проблемах в этом секторе даже на фоне общего кризиса в экономике;
* С учетом того, что рост просроченной задолженности в три раза произошел на фоне снижения количества договоров долевого участия на 20-25%, аналогичное снижение объемов в ближайшей перспективе может отправить строительный сектор в глубокий кризис;
* Хотя положение застройщиков в цепочке добавленной стоимости отрасли и прямой выход на покупателей позволяют предположить их большую финансовую устойчивость по сравнению с подрядчиками, тем не менее можно сделать предположение о том, финансовое положение большинства застройщиков либо уже является проблемным, либо может стать таковым при падении объемов продаж в 2016-2017 гг.

Таким образом, общее финансовое положение строительных организаций (в том числе застройщиков) нельзя назвать стабильным. Так как дольщики являются “менее требовательным и бесплатным” источником финансирования для застройщиков, риски невыполнения обязательств перед ними значительно возросли.

* 1. Страховые компании

В соответствии со статьей 15.2 закона 214-ФЗ исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору может обеспечиваться страхованием гражданской ответственности путем:

* участия застройщика в обществе взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков;
* заключения договора страхования гражданской ответственности застройщика со страховой организацией.

В соответствии со статистикой ЦБ РФ по статье "гражданская ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору" в 2015 г. страховыми компаниями было собрано более 6,5 млрд. руб. премий, а страховые суммы составили более 1 трлн. руб. Хотя по статье "гражданская ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору" в статистике ЦБ учитывается не только страхование ответственности застройщика, общая картина не меняется, так как доля других видов договорной ответственности значительно меньше. Ниже представлены данные по основным игрокам в 2015 г.:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Компания | Страховые премии, млн. руб. | Доля рынка в 2015г., % | Страховая сумма, млн. руб. | Кол-во договоров, тыс. ед. | Премия / Сумма, % | Сумма / Кол-во, млн. руб. |
| Респект\*[[10]](#footnote-10) | 1 590 | 24,4% | 227 338 | 31 | 0,7% | 7,2 |
| ОВС Застройщиков\* | 719 | 11,0% | 91 283 | 15 | 0,8% | 6,2 |
| Региональная страховая компания\* | 630 | 9,7% | 45 756 | 14 | 1,4% | 3,3 |
| Советская | 576 | 8,8% | 161 808 | 35 | 0,4% | 4,6 |
| МЕСКО | 457 | 7,0% | 42 961 | 17 | 1,1% | 2,6 |
| Центральное СО | 407 | 6,2% | 50 046 | 4 | 0,8% | 12,4 |
| Балт-страхование | 396 | 6,1% | 78 149 | 2 | 0,5% | 31,4 |
| ИСК Евро-полис | 208 | 3,2% | 36 751 | 10 | 0,6% | 3,8 |
| Европа | 161 | 2,5% | 66 531 | 19 | 0,2% | 3,5 |
| Прочие | 1 366 | 21,0% | 255 412 | 44 | 0,5% | 5,7 |
| Итого | **6 508** | 100,0% | **1 056 035** | **191** | **0,6%** | **5,5** |

*Источник: ЦБ РФ*

*Справочно: по статистике ЦБ РФ по статье "гражданская ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору" за первое полугодие 2016 года было собрано более 7,6 млрд. рублей.*

Интересным представляется тот факт, что среди топ-10 в этом сегменте отсутствуют компании из топ-10 общего рынка страховых услуг. В соответствии с комментариями лидеров рынка страхования на момент вступления нормы об обязательном страховании ответственности застройщиков в 2014 г., основными препятствиями для выхода на этот рынок были[[11]](#footnote-11):

* Отсутствие возможности суброгации в отношении застройщиков-банкротов. При наступлении страхового случая, страховщик обязан выплатить убытки дольщикам, но не может получить права на объекты застройщика, так как предметом договора является гражданская ответственность;
* Неразвитость рынка перестрахования для соответствующих рисков;
* Потенциальные репутационные риски, связанные с активностью обманутых дольщиков;
* Сложность оценки рисков банкротства застройщиков и высокая сумма страховой ответственности, так как по факту страхуется не отдельный договор, а весь объект стоимостью несколько сотен миллионов рублей.

Показательным примером «незрелости» рынка страхования гражданской ответственности по договорам долевого строительства является пример компании СК «Советская». В 2015 г. компания собрала премии в размере 576 млн. руб. (сумма страхования составила почти 162 млрд. руб.), а в марте 2016 г. ЦБ РФ, приостановил действие лицензии этой компании. По мнению участников рынка многие страховые компании не проводили корректную оценку своих рисков, в результате чего премии снижались до 0,2-0,4% от страховой суммы.

В то же время, судить о надежности страховых компаний по размеру тарифов не совсем верно, так как приоритетными клиентами для них являются надежные застройщики с объектами в высокой степени готовности, а премии по таким объектам должны быть ниже.

По результатам 2016 г. ситуация на рынке страхования ответственности застройщиков поменяется. Так как возможности многих страховых компаний по выплате возмещений при наступлении страхового случая вызывают вопросы, в июне 2016 г. ЦБ РФ выпустил список страховщиков, соответствующих требованиям статьи 15.2 закона 214-ФЗ. В этот список попали пятнадцать страховых компаний, при этом только три из них входили в топ-10 страховщиков ответственности застройщика по результатам 2015 г. Вероятно, что по результатам 2016 г. топ- 3 страховщика по результатам 2015 г. увеличат сбор премий, перераспределив рынок с компаниями, попавшими в список ЦБ.

Таким образом, в отношении рынка страхования гражданской ответственности застройщика можно сделать следующие выводы:

* На момент принятия нормы об обязательном страховании гражданской ответственности застройщиков не были созданы условия для того, чтобы привлечь на рынок его лидеров, хотя их опасения и риски (реализовавшиеся впоследствии) были прогнозируемы.
* Опасения участников рынка и регулятора, связанные с возможностью страховых компаний выполнить свои обязательства, являются обоснованными, однако это не означает, что оставшиеся на рынке страховые компании не обладают необходимой компетенцией в оценке своих рисков.
* Отсутствие суброгации в отношении недобросовестного застройщика затрудняет развитие рынка и препятствует эффективной работе существующего механизма страхования дольщиков.
* Страховые компании и банковский сектор в настоящее время выполняют роль определенного «фильтра», который отсеивает часть «проблемных» застройщиков. Показательными для оценки эффективности их работы могут быть результаты по страхованию ответственности застройщиков после того, как ЦБ ограничил число участников рынка.

Так как создание Компенсационного Фонда планируется в качестве замены механизма обязательного страхования, то перечисленные выше сложности и проблемы должны находить лучшее решение в той системе, которая будет выстроена вокруг Фонда. В то же время, необходимо оценить возможности по совершенствованию существующего механизма страхования, за счет увеличения его возможностей и полномочий. Например, если одной из заявленных целей Компенсационного Фонда является «изъять, оценить и профинансировать завершение строительства»[[12]](#footnote-12) (в то время как страховые компании не обладают подобными полномочиями), то необходимо проанализировать возможность внедрения механизма суброгации для страховых компаний. Если недостаток средств в Компенсационном Фонде будет закрываться за счет бюджета и налогоплательщиков, то необходимо оценить потенциал создания и использования механизмов перестрахования в рамках существующей системы. Наконец, если в соответствии с позицией официальных лиц Минстроя Компенсационный Фонд «не должен брать ответственность за все долгострои», т.е. будет избирательно подходить к возмещению обязательств, то в этом смысле во-первых, не понятно его отличие от страховых компаний, которые также внимательно относятся к выбору застройщиков, и во-вторых, не ясно, как при выборочном подходе планируется окончательно решить проблему обманутых дольщиков.

* 1. Кредитные организации

Банковские кредитные организации функционируют на рынке страхования ответственности застройщиков следующим образом:

* Выдача поручительств банка для исполнения обязательств застройщика;
* Прямое проектное финансирование застройщиков;
* Ипотечное кредитование дольщиков.

Поручительство банка как инструмент исполнения обязательств застройщика не получило большого распространения в связи с тем, что во-первых, банки требуют обеспечение, и во-вторых, стоимость гарантии может достигать 2-4% годовых (страхование обходится застройщику в среднем в 0,7-1,2% от страховой суммы). Поэтому банковская гарантия используется редко и в том случае, когда банк работает с застройщиком продолжительное время и полностью уверен в его надежности.

Объем прямого кредитования банками строительных компаний последовательно снижается с 2013 г. В целом за три года объем кредитования строительных компаний упал на 36%, и причины для роста в 2016-2017 гг. отсутствуют. С учетом представленных ранее данных по просроченной задолженности строительного сектора, можно констатировать, что доступность прямых кредитов для застройщиков снижается и получить их могут только очень надежные застройщики на проекты, готовность которых составляет от 30%.[[13]](#footnote-13)

*Источник: ЦБ РФ*

Кроме кредитования застройщиков напрямую, банки выдают ипотечные кредиты дольщикам, при этом стоимость ипотечных кредитов составляет около 12-13% (что меньше стоимости проектного финансирования для застройщиков в размере 17%). В настоящее время именно ипотечные кредиты дольщикам представляются основным источником финансирования новых проектов застройщиков.

*Источник: ЦБ РФ*

Объем выданных ипотечных кредитов достиг своего пика в 2014 г. (1,76 трлн. руб.), а уже в 2015 г. упал на 34% до уровня 1,16 трлн. руб. Интересным является соотнесение динамики ипотечного кредитования с приведенной ранее оценкой снижения количества договоров долевого участия в 2015 г. на 24% по сравнению с 2014 г.

Снижение объема кредитования строительного сектора напрямую (на 36%) и через ипотечное кредитование (на 34%) и рост ввода жилья на 20% в 2014 г и на 5% в 2015 г свидетельствует о том, что девелоперы активно использовали собственные резервы для завершения начатых проектов, что также могло снизить их финансовую устойчивость.

Таким образом, из-за высоких рисков в строительном секторе кредитные организации снижают объемы его кредитования, что негативно отражается на финансовой устойчивости застройщиков.

1. **Компенсационный Фонд, как гарант исполнения обязательств по договорам долевого участия.**

Целью создания экономической модели Компенсационного фонда является анализ эффективности его работы и получение прогноза о его поступлениях и выплатах в рассматриваемых сценариях.

***Сценарные условия***

Как было отмечено ранее строительная отрасль находится на пороге глубокого кризиса, вызванного макроэкономической ситуацией, снижением продаж (в том числе по договорам долевого участия), финансовыми проблемами компаний и снижением объемов кредитования банковским сектором (как на условиях проектного финансирования, так и за счет ипотечного кредитования дольщиков). Ухудшение ситуации в строительном секторе в большей степени, чем это случилось в 2015 г. представляется реальным вариантом, и эти опасения являются одной из причин создания Компенсационного Фонда.

Все, рассматриваемые далее сценарии работы Компенсационного фонда и страховых компаний, рассчитывались на основании следующих макроэкономических показателей:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Показатель | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
| Темп роста цен на жилье на первичном рынке | -1,5% | -3,8% | -5,0% | -5,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Темп роста постоянных затрат[[14]](#footnote-14) | 4,9% | 3,9% | 4,2% | 5,5% | 5,3% | 5,3% | 5,3% |
| Изменение объема продаж по ДДУ[[15]](#footnote-15) | -24,2% | 3,2% | -30,0% | -10,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |

Для оценки эффективности работы Фонда были разработаны четыре сценария:

* **Сценарий №1** предполагает, что норма об обязательном обеспечении ответственности застройщика будет упразднена, страхование добровольной гражданской ответственности застройщика перестанет осуществляться, а Фонд начнет работу с 2017 г. Недостаток денежных средств Фонда компенсируется из бюджета. **Детали рассмотренного механизма работы Компенсационного Фонда описаны в Разделе №2.**
* **Сценарий №2** равнозначен Сценарию №1, за исключением того, что в Сценарии №2 рассматриваются последствия участия **(путем внесения денежных средств и включения соответствующих обязательств)** существующих страховщиков в капитале Компенсационного Фонда.
* **Сценарий №3** предполагает, что Компенсационный Фонд будет создан, но норма о страховании гражданской ответственности останется обязательной для застройщиков. Застройщики будут оплачивать взносы и в Компенсационный Фонд (1%), и на страхование ответственности; при этом Компенсационный Фонд гарантирует выплату в размере 1 млн. руб. на строительство каждой квартиры (сумма корректируется на процент готовности объекта), а страховые компании покрывают остаток требуемой для достройки суммы. Предполагается, что данный механизм не повлияет на цену жилья, так как цена определяется рынком на основании спроса и предложения.
* **Сценарий №4** является предположением о показателях работы Компенсационного Фонда в условиях отсутствия финансирования первоначального капитала со стороны государства.

В рамках создания экономической модели Компенсационного Фонда, компании-застройщики были разделены на группы, в соответствии с их результатами в 2016 г.

* В первую группу (Группа №1) вошли «эффективные» компании, которые работают с прибылью в текущих условиях, после падения рынка в 2015 г.;
* Во вторую группу (Группа №2) вошли компании, деятельность которых является безубыточной (прибыль равна нулю);
* В третью (Группа №3) группу вошли «неэффективные» компании, в текущих условиях работающие с убытком;
* В четвертую группу (Группа №4) вошли недобросовестные застройщики, которые не собираются выполнят свои обязательства по достройке жилья (принято допущение, что на момент прекращения отношений с дольщиками объект готов на 30%).

Параметры описанных групп представлены в следующей таблице:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Показатель | Группа 1 | Группа 2 | Группа 3 | Группа 4 |
| Переменные затраты в выручке,% | 70% | 75% | 80% |  |
| Постоянные затраты в выручке,% | 20% | 25% | 30% |  |
| Прибыль / (Убыток) в выручке, % | 10% | 0% | -10% |  |
| Оценка доли рынка в 2016 г. | 43% | 30% | 25% | 2% |

Представленные параметры идентичны для каждого описанного выше сценария, за исключением того, что **сценарии отличаются в плане прогноза доли рынка жилищного строительства для каждой группы.**

В рассматриваемой модели, создание Компенсационного Фонда без «фильтра» в виде страховых компаний приведет к тому, что покупатели со временем будут обращать меньше внимания на финансовую устойчивость застройщика (получение квартиры гарантировано Фондом, а по сути – государством), что приведет к тому, что рыночные доли застройщиков первых трех групп станут равными. Снижение доли рынка эффективных компаний приведет к падению их прибыли, в то время как увеличение доли рынка поможет «неэффективным» компаниям сократить убытки. «Фильтр» в виде страховых компаний, наоборот, приведет к исчезновению «неэффективных» компаний (Группа №3) и усилению позиций «эффективных» (Группа №1).

**Прогноз долей рынка по трем группам для Сценария №1, Сценария №2 и Сценария №4 представлен в следующей таблице:**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Группа | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
| Группа №1 | 43,0% | 38,0% | 32,0% | 33,0% | 33,5% | 33,5% |
| Группа №2 | 30,0% | 30,0% | 33,0% | 33,0% | 33,0% | 33,0% |
| Группа №3 | 25,0% | 30,0% | 33,0% | 33,0% | 33,0% | 33,0% |
| Группа №4 | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 1,0% | 0,5% | 0,5% |

Прогноз долей рынка по трем группам **для Сценария №3, в котором страхование продолжает оставаться обязательным представлен в следующей таблице:**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Группа | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
| Группа №1 | 43,0% | 59,0% | 64,9% | 59,9% | 59,9% | 59,9% |
| Группа №2 | 30,0% | 30,0% | 35,0% | 40,0% | 40,0% | 40,0% |
| Группа №3 | 25,0% | 10,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Группа №4 | 2,0% | 1,0% | 0,1% | 0,1% | 0,1% | 0,1% |

***Сценарий №1: результаты.***

После проведения экономического моделирования Сценария №1 можно сделать вывод о недостаточности средств Компенсационного Фонда при ухудшении состояния отрасли жилищного строительства. Гарантия обязательств всех групп застройщиков приводит к необходимости дофинансирования Фонда из бюджета:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Показатель | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | Итого |
| Размер компенсационного фонда на начало года, млрд. руб. | 35 | 33 | - | - | - |  |
| Отчисления в фонд, млрд. руб. | 16 | 14 | 14 | 14 | 14 | **72** |
| Выплаты на достройку объектов, млрд. руб. | 18 | 54 | 132 | 248 | 357 | **809** |
| Финансирование из бюджета РФ, млрд. руб. | - | 7 | 118 | 234 | 343 | **702** |
| Доля фонда в объеме выплат, % | 100% | 87% | 11% | 6% | 4% | **13%** |

***Сценарий №2: результаты.***

Одним из вариантов финансирования Компенсационного Фонда помимо взносов участников и бюджетного финансирования могут стать взносы организаций, занимающихся страхованием ответственности застройщиков в настоящее время. Важнейшим моментом, который необходимо иметь в виду при рассмотрении подобного варианта является то, что вместе со взносами страховщиков, в Компенсационный Фонд **должны быть внесены и обязательства**, обеспеченные соответствующими взносами. Премии, собранные страховыми организациями служат гарантией исполнения связанных с ними обязательств, а их использование для гарантии дополнительных обязательств фактически может сигнализировать о некорректной оценке риска либо страховой организацией, либо Фондом.

Таким образом, Сценарий №2 подразумевает изменение существующей концепции, которая заключается в том, что Фонд будет гарантировать только исполнение договоров долевого участия, заключенных после 2017 г. Целесообразность подобного объединения «старых» и «новых» активов и обязательств не является очевидной и должна быть изучена подробнее. Одним из мотивом подобного объединения для существующих страховых организаций может стать желание «распределить» риски существующего портфеля обязательств на участников Фонда.

При реализации Сценария №2 серьезным вопросом могут стать критерии отбора существующих страховых организаций для участия в Фонде. Моделирование Сценария №2 предлагается провести на примере объединения активов и обязательств Компенсационного Фонда и НО «ПОВС застройщиков» (далее – «ОВС Застройщиков»). Выбор этой организации для анализа связан прежде всего с ее размером (является одним из лидеров), и уникальностью применения этой организацией модели «взаимного страхования», которая имеет ряд сходств с моделью Компенсационного Фонда. Представляется, что аналогичные выводы для Сценария №2 могут быть получены и при моделировании объединения активов и обязательств Фонда с активами и обязательствами других страховых организаций.

Премии, страховые суммы и выплаты «ОВС Застройщиков» в 2014-2015 гг. представлены в следующей таблице:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование | 2014 | 2015 | 2016[[16]](#footnote-16) | Итого |
| Страховая премия, млн. руб. |  484  |  719  |  2 303  |  **3 506**  |
| Страховая сумма, млн. руб. |  49 651  |  91 283  |  252 104  |  **393 037**  |
| Страховая выплата, млн. руб. |  1  |  20  |  42  |  **63**  |

*Источник: ЦБ РФ*

Потенциальный объем обязательств «ОВС Застройщиков» на конец 2016 г. предлагается оценить в размере 400 млрд. руб.[[17]](#footnote-17), а размер активов - 3,5 млрд. руб. (оценочный объем страховых премий в 2014-2016 гг.). Если применить к «ОВС Застройщиков» представленную ранее структуру финансовой состоятельности компаний отрасли, в которой 25% компаний работают с убытком (и могут стать банкротами при реализации представленных макроэкономических параметров), а также принять допущение о том, что средняя степень готовности проектов таких компаний составляет 50%, то потенциальный объем денежных средств на достройку проблемных объектов участников «ОВС Застройщиков» может составить около 49 млрд. руб. Прогноз поступления и использования денежных средств в соответствии со Сценарием №2 представлен ниже:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Показатель | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | Итого |
| Размер компенсационного фонда на начало года, млрд. руб. | 35 | - | - | - | - |  |
| Дополнительные взносы (на примере "ОВС застройщиков"), млрд. руб. | 4 | - | - | - | - | **4** |
| Отчисления в фонд, млрд. руб. | 16 | 14 | 14 | 14 | 14 |  |
| Выплаты на достройку объектов, млрд. руб. | 67 | 54 | 132 | 248 | 357 | **858** |
| Финансирование из бюджета, млрд. руб. | 13 | 40 | 118 | 234 | 343 | **748** |
| Доля фонда в объеме выплат, % | 81% | 26% | 11% | 6% | 4% | **13%** |

Из представленной таблицы видно, что уже в 2017 г. средств Компенсационного Фонда не хватает и возникает необходимость бюджетного финансирования. Таким образом, гарантия Компенсационным Фондом обязательств, возникших в 2014-2016 гг. даже для одного крупного страховщика, может привести исчерпанию средств фонда уже в 2017 г.

Очевидно, что принятие дополнительных обязательств Компенсационным Фондом существенно увеличивает вероятность его раннего исчерпания и дофинансирования из бюджета.

***Сценарий №3: результаты.***

В рамках сценария №3 обязательства Компенсационного Фонда ограничены 1 млн. руб. на каждую квартиру (с учетом корректировки на процент готовности объекта), поэтому выплаты из средств Фонда и бюджета существенно меньше, чем в соответствии со Сценарием №1.

Движение денежных средств Компенсационного Фонда в соответствии со Сценарием №3 представлено в следующей таблице:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Показатель | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | Итого |
| Размер компенсационного фонда на начало года, млрд. руб. | 35 | 35 | 6 | 20 | 13 |  |
| Отчисления в фонд, млрд. руб. | 16 | 14 | 14 | 14 | 14 | **72** |
| Выплаты на достройку объектов, млрд. руб. | 16 | 43 | 0 | 21 | 45 | **125** |
| Финансирование из бюджета РФ, млрд. руб. | - | - | - | - | 19 | **19** |
| Доля фонда в объеме выплат, % | 100% | 100% | 100% | 100% | 59% | **85%** |

***Сценарий №4, результаты.***

Моделирование работы Компенсационного Фонда без допущения о первоначальном финансировании со стороны государства в размере 35 млрд. рублей показало несостоятельность этого сценария (как и прочих).

Отсутствие первоначального капитала на дофинансирование строительства объектов приводит к необходимости бюджетных пополнений Компенсационного Фонда уже начиная с 2017 г. В последующие годы увеличение финансирования со стороны государства принимает лавинообразный характер, приводя к фактической дискредитации идеи Фонда как механизма обеспечения выплат.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Показатель** | **2017** | **2018** | **2019** | **2020** | **2021** | **Итого** |
| **Размер компенсационного фонда на начало года, млрд. руб.** | 0 | - | - | - | - |   |
| **Отчисления в фонд, млрд. руб.** | 16 | 14 | 14 | 14 | 14 | **72** |
| **Выплаты на достройку объектов, млрд. руб.** | 18 | 54 | 132 | 248 | 357 | **809** |
| **Финансирование из бюджета РФ, млрд. руб.** | 2 | 40 | 118 | 234 | 343 | **737** |
| **Доля фонда в объеме выплат, %** | **89%** | **26%** | **11%** | **6%** | **4%** | **9%** |
| **Доля бюджетных средств в объёме выплат, %** | **11%** | **74%** | **89%** | **94%** | **96%** | **91%** |

Реализация Сценария №4 приводит к прямому участию государства в финансировании достройки проблемных строительных объектов. Потенциально это может привести к усилению позиций недобросовестных застройщиков, так как государство фактически гарантирует получение дольщиком жилья, за счёт средств федерального бюджета, даже если девелопер не способен или не собирается выполнять свои обязательства.

Исключение допущения о первоначальном финансировании Фонда в размере 35 млрд. рублей из Сценариев №1, 2 и 3 приводит к следующим результатам моделирования:

Сценарий №1 – полностью аналогичен Сценарию №4.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Показатель | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | Итого |
| Размер компенсационного фонда на начало года, млрд. руб. | 0 | - | - | - | - |   |
| Отчисления в фонд, млрд. руб. | 16 | 14 | 14 | 14 | 14 | **72** |
| Выплаты на достройку объектов, млрд. руб. | 18 | 54 | 132 | 248 | 357 | **809** |
| Финансирование из бюджета РФ, млрд. руб. | 2 | 40 | 118 | 234 | 343 | **737** |
| Доля фонда в объеме выплат, % | **89%** | **26%** | **11%** | **6%** | **4%** | **9%** |

Сценарий №2 в этих условиях также сопряжен со значительными затратами бюджетных средств на пополнение Фонда уже с 2017 г. Дополнительные взносы не играют существенной роли в финансовых показателях деятельности Компенсационного Фонда.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Показатель | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | Итого |
| Размер компенсационного фонда на начало года, млрд. руб. | 0 | - | - | - | - |   |
| Дополнительные взносы (на примере "ОВС застройщиков"), млрд. руб. | 4 | - | - | - | - | **4** |
| Отчисления в фонд, млрд. руб. | 16 | 14 | 14 | 14 | 14 | **72** |
| Выплаты на достройку объектов, млрд. руб. | 67 | 54 | 132 | 248 | 357 | **858** |
| Финансирование из бюджета, млрд. руб. | 47 | 40 | 118 | 234 | 343 | **782** |
| Доля фонда в объеме выплат, % | **30%** | **26%** | **11%** | **6%** | **4%** | **9%** |

Сценарий №3 при условии отсутствия первоначального финансирования выглядит следующим образом:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Показатель | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | Итого |
| Размер компенсационного фонда на начало года, млрд. руб. | 0 | - | - | 14 | 7 |   |
| Отчисления в фонд, млрд. руб. | 16 | 14 | 14 | 14 | 14 | **72** |
| Выплаты на достройку объектов, млрд. руб. | 16 | 43 | 0 | 21 | 45 | **125** |
| Финансирование из бюджета РФ, млрд. руб. | 0 | 29 | 0 | 0 | 24 | **53** |
| Доля фонда в объеме выплат, % | **100%** | **33%** | **100%** | **100%** | **47%** | **58%** |

Таким образом, любой из сценариев показывает необходимость бюджетного финансирования деятельности Компенсационного фонда, в виде первоначального финансирования или регулярного пополнения для осуществления выплат дольщикам.

***Выводы***

Создание Компенсационного Фонда для обеспечения обязательств всех застройщиков в условиях кризисной ситуации в жилищном строительстве и падения объемов рынка долевого строительства может привести к быстрому исчерпанию его ресурсов и необходимости докапитализации за счет бюджета. Банкротство крупного девелопера на старте работы Фонда приведёт к одномоментному исчерпанию средств Фонда. Серьезным недостатком идеи Фонда является «выравнивание» надежности застройщиков и потенциальный трансфер экономических выгод от эффективных и добросовестных застройщиков к неэффективным и недобросовестным.

При проведении экономического моделирования в рамках заданных сценарных условий, вероятность наступления которых с учетом текущих трендов представляется довольно высокой, было выявлено, что средства Компенсационного Фонда будут исчерпаны уже в 2018 г. (и даже в 2017 г. - при отсутствии первоначального капитала), что приводит к необходимости его докапитализации из бюджета. Прогнозируемый объем бюджетного финансирования до 2021 г. составил более 700 млрд. руб., что с учетом численности экономически занятого населения РФ в размере 72 млн. чел., сопоставимо с тем, что каждый работающий гражданин в течение пяти лет должен обеспечить 9,7 тыс. руб. налоговых выплат для решения проблемы обманутых дольщиков. Обоснованность подобного трансфера от налогоплательщиков обманутым дольщикам (как и трансфера экономических выгод от эффективных застройщиков в пользу неэффективных) вызывает вопросы. Фактически, одним из последствий создания компенсационного фонда в рассматриваемой конструкции может стать снижение эффективности работы строительной отрасли, оплаченное налогоплательщиками.

Сценарий, предполагающий внесение активов и обязательств существующих участников страхового рынка в Компенсационный Фонд, существенно увеличивает объем потенциальных выплат и вероятность исчерпания средств Фонда уже в 2017 г. Представляется, что реализация подобного сценария может быть интересна страховым организациям с «проблемным» портфелем застройщиков и объектов, так как позволит обеспечить завершение строительства за счет распределения рисков через Компенсационный Фонд на других застройщиков и (при при исчерпании средств Фонда) на бюджет РФ.

Потенциально негативным эффектом создания Компенсационного Фонда может стать искусственное увеличение доли сделок по долевому строительству в общем объеме сделок по приобретению жилой недвижимости. С учетом роста объемов ввода жилья в 2014-2015 гг. и сокращения количества заключенных договоров долевого участия в 2016 г., одной из тенденций на рынке в ближайшем будущем может стать увеличение доли продаж готового жилья. Эта тенденция может снизить остроту проблемы обманутых дольщиков только за счет снижения количества заключаемых договоров. Компенсационный фонд, фактически гарантируя дольщику получение квартиры, с одной стороны будет способствовать привлечению застройщиками денежных средств от дольщиков именно на этапе строительства, а с другой стороны уменьшит привлекательность опции приобретения готового жилья для покупателей. В данном случае, этот механизм можно назвать самовоспроизводящимся, когда Компенсационный Фонд будет стимулировать дольщиков приобретать жилье на этапе строительства, а объем заключенных дольщиками договоров будет подкреплять необходимость Фонда как гаранта обязательств.

С точки зрения минимизации расходов Фонда и потенциальных вливаний из бюджета, наиболее предпочтительным является вариант его работы, при котором будет востребована как компетенция страховых компаний по отбору застройщиков и их объектов, так и финансовая емкость страховых и перестраховочных компаний.

1. http://kommersant.ru/doc/2416453 [↑](#footnote-ref-1)
2. http://www.novostroy-m.ru/intervyu/blitsopros\_reshit\_li\_problemu [↑](#footnote-ref-2)
3. http://www.minstroyrf.ru/press/popravki-v-214-fz-dopolneny-normoy-o-sozdanii-kompensatsionnogo-fonda-dolevogo-stroitelstva/ [↑](#footnote-ref-3)
4. https://rg.ru/2016/08/11/fond-dolevogo-stroitelstva-pomozhet-dolshchikam-vernut-zhile.html [↑](#footnote-ref-4)
5. https://rg.ru/2016/08/11/fond-dolevogo-stroitelstva-pomozhet-dolshchikam-vernut-zhile.html [↑](#footnote-ref-5)
6. http://realty.rbc.ru/company\_news/24/06/2016/562950000888587.shtml [↑](#footnote-ref-6)
7. Продажи по ДДУ рассчитаны на основании данных по 2014 г., 6 мес. 2015 г., 6 мес. 2016 г. и на основании данных Росстата о средней площади квартиры в РФ в размере 56 кв. м. Новые проекты в жилищном строительстве рассчитаны на основании данных Росстата по вводам и незавершенному строительству. Данные по индивидуальному жилищному строительству исключались из анализа. [↑](#footnote-ref-7)
8. http://www.bpn.ru/publications/75495/ [↑](#footnote-ref-8)
9. http://kommersant.ru/doc/3069868 [↑](#footnote-ref-9)
10. \* - в списке ЦБ РФ по страховщикам, соответствующим требованиям ФЗ-214 на 24.06.2016 [↑](#footnote-ref-10)
11. http://kommersant.ru/doc/2416453 [↑](#footnote-ref-11)
12. https://rg.ru/2016/08/11/fond-dolevogo-stroitelstva-pomozhet-dolshchikam-vernut-zhile.html [↑](#footnote-ref-12)
13. https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2015/04/20/banki-predlagayut-zastroischikam-krediti-na-proekti-pod-25-godovih [↑](#footnote-ref-13)
14. В соответствии с прогнозом МЭР по индексам-дефляторам капитальных вложений до 2019 г. [↑](#footnote-ref-14)
15. Значение показателя в 2015-2016 гг. оценены на основании данных Росреестра [↑](#footnote-ref-15)
16. Оценка на основании экстраполяции данных первого полугодия 2016 г. [↑](#footnote-ref-16)
17. Предположение основано на том, что 1) обязательства по страховым суммам 2014-2016 гг. будут актуальны на конец 2016 г. (в реальности обязательства могут быть ниже) и 2) размер страховых сумм во втором полугодии 2016 г. будут аналогичен первому полугодию 2016 г., несмотря на публикацию списка «согласованных» ЦБ страховщиков в июне 2016 г. (в реальности обязательства могут быть выше, т.к. «ОСВ Застройщиков» вошла в список). [↑](#footnote-ref-17)