**Долевой Рубикон**

##### Все усилия застройщиков в последнее время были направлены на то, чтобы привлекать средства в жилищные проекты по старым правилам. Между тем у работы на условиях проектного финансирования и эскроу-счетов есть свои преимущества. Минусы тоже имеются, но сейчас не о них.

В этой схеме нет нормативного требования к опыту строи- тельства жилых объектов в качестве застройщика или тех- заказчика. Как итог — застройщики апарт-отелей и неболь- шие региональные девелоперы смогут снова вести продажи по 214-ФЗ с использованием эскроу.

Нет здесь и нормативных ограничений, связанных с расхо- дованием денег и привлечением софинансирования. Между тем, обязательство застройщика финансировать собствен- ные дочерние компании в рамках займа в пределах 20% от стоимости строительства стало серьёзным препятствием завершения объектов даже для надёжных участников рын- ка. А установленные ст. 18 214-ФЗ ограничения по целям расходования средств дольщиков не учитывают особен- ности деятельности застройщика и создают существенные проблемы для реализации проектов. Чтобы сделать расчёты более прозрачными, законодателю было достаточно закре- пить их за специальными счетами, но он начал ещё и вмеши- ваться в хозяйственную деятельность (не понимая её).

Отсутствие нормативных требований к вопросам нали- чия/отсутствия задолженности по налогам и сборам — ещё один плюс проектного финансирования. Налоговая система работает так, что даже у добросовестных компаний иногда возникают (зачастую необоснованные) задолженности. Это не может свидетельствовать о недобросовестности по от- ношению к дольщикам, но тем не менее по текущим проек- там такое требование есть.

При проектном финансировании нет нормативных огра- ничений по владению долями и акциями, выдаче и получе- нию поручительств и займов. Все эти вопросы относятся к хозяйственной деятельности группы компаний застройщи- ка, и то, что законодатель не учитывает связанные с этим нюансы для текущих проектов, создаёт иногда неразреши- мые противоречия. В итоге защита дольщика не усиливает- ся, а, наоборот, ослабляется.

Застройщики смогут сэкономить на взносах в Фонд за- щиты обманутых дольщиков. Так как при счетах эскроу средства дольщика недоступны застройщику до завер- шения строительства, то обманутых дольщиков (запла- тивших, но оставшихся без жилья и денег) быть не может. Следовательно, нет объективной необходимости в акку- мулировании средств Фондом.

Активы больше не будут становиться предметом зало- га и других обеспечений в пользу дольщика. Залог на за- страиваемый участок даёт мнимую гарантию для дольщи- ка. Он лишь делает участок менее ликвидным при оценке, но никак не увеличивает возможности достройки. Теперь банк будет рассматривать участок как свободный от тре- бований третьих лиц для целей оценки обеспечения.

Стоит признать, что все эти плюсы могут нивелировать- ся требованиями банка при предоставления проектного финансирования. Только практика покажет, облегчится ли ситуация для застройщика.

В заключение хотелось бы остановиться на вопросе, кото- рым задаются абсолютно все компании. Можно ли при сис- теме эскроу проводить часть расчётов с подрядчиками бар- тером (т.е. квартирами)? Существуют разные точки зрения, но полагаем, что само по себе это не противоречит требова- ниям 214-ФЗ. В п. 2 ст. 15.4 214-ФЗ указано, что при расчётах по эскроу в ДДУ должен быть указан порядок расчётов, а именно то, что они будут проводиться через депонирование средств на эскроу-счёте банка. В свою очередь, в соответ- ствии со ст. 410 ГК РФ зачёт является не порядком расчётов, а способом прекращения обязательства (в данном случае — по оплате по ДДУ). Так как 214-ФЗ ограничивает только по- рядок расчётов, а не способы прекращения обязательств, каких-либо юридических противоречий и рисков нет.

В то же время последующая уступка таких прав, с на- шей точки зрения, создаёт существенные юридические риски признания сделки ничтожной как совершённой в обход закона. Ведь по итогам уступки физлицо будет ли- шено той гарантии, ради которой и введены все эти нор- мы: денег на эскроу-счёте нет, а значит, сохранится риск возникновения обманутых дольщиков.

Подводя итог, следует признать, что работа в рамках проектного финансирования потенциально возможна и даёт много преимуществ для застройщика. Однако есть одно важное «но»: этими преимуществами смогут вос- пользоваться только те, кто пройдёт фильтр банковской проверки на кредитоспособность.

*Дмитрий Некрестьянов, партнёр, руководитель практики по недвижимости и инвестициям*

*адвокатского бюро «Качкин и Партнёры», председатель Комитета по законодательству РГУД*

По материалам 48 номера газеты [**ГУДNEWS**](http://rgud.ru/documents/%D1%86%D0%B5%D0%BB%D0%B0%D1%8F%20%D0%BF%D0%B4%D1%84%20%281%29.pdf)