

СУББОТИН Сергей Львович – доктор технических наук, профессор кафедры конструкций и сооружений, ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», Тверь. E-mail: sbtn@yandex.ru

БРОВКИН Андрей Викторович – доцент кафедры конструкций и сооружений, ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», Тверь. E-mail: a.brovkin82@gmail.com

АРТЕМЬЕВ Владимир Юрьевич – магистрант, ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», Тверь. E-mail: vladimir.artemyev02@mail.ru

About the authors:

BARKAYA Temur Raufovich – Candidate of Engineering Sciences, Associate Professor, Head of the Department of Structures and Buildings, Tver State Technical University, Tver. E-mail: btrs@list.ru

SUBBOTIN Sergey Lvovich – Doctor of Engineering Sciences, Professor of the Department of Structures and Buildings, Tver State Technical University, Tver. E-mail: sbtn@yandex.ru

BROVKIN Andrey Viktorovich – Associate Professor of the Department of Structures and Buildings, Tver State Technical University, Tver. E-mail: a.brovkin82@gmail.com

ARTEMYEV Vladimir Yuryevich – Master's Student, Tver State Technical University, Tver. E-mail: vladimir.artemyev02@mail.ru

УДК 347.214.2 + 347.451.41 + 332.8 + 330.322

РИСКИ ПОКУПКИ КВАРТИРЫ НА НАЧАЛЬНОМ ЭТАПЕ СТРОИТЕЛЬСТВА И ОСНОВНЫЕ СПОСОБЫ ИХ МИНИМИЗАЦИИ

**М.В. Гривцова, И.А. Лепехин,
А.А. Артемьев, О.Е. Лазарев**

© Гривцова М.В., Лепехин И.А.,
Артемьев А.А., Лазарев О.Е., 2025

***Аннотация.** Статья посвящена исследованию рисков, которые могут возникнуть при покупке квартиры на начальном этапе строительства. Проанализированы такого рода опасности. Приведены рекомендации, следование которым позволит минимизировать соответствующие риски. Особое внимание уделено новым угрозам, которые возникли в исследуемой сфере правоотношений в связи с*

переходом к системе финансирования строительства посредством эскроу-счетов.

Ключевые слова: *недвижимость, квартира, купля-продажа, собственность, риски, застройщик, покупатель, договор, долевое участие, строительство, минимизация рисков, банк, эскроу-счет, инвестиции, кредит, заемщик.*

В современной России приобретение квартиры на начальном этапе строительства по-прежнему характеризуется как достоинствами, так и недостатками (в частности, наличием различных рисков для покупателя). Реформа, в ходе которой получили распространение эскроу-счета, в определенной степени минимизировала эти риски.

Анализ рисков покупки квартиры, находящейся на начальном этапе строительства, является важной частью процесса принятия решения о вложении средств в недвижимость. На указанном этапе существует множество факторов, которые могут повлиять на успешность такого рода инвестиций. Эти факторы могут варьироваться от финансовых рисков до юридических и организационных, знание данных рисков позволяет уменьшить потенциальные убытки.

Финансовые риски в свете рассматриваемой нами темы включают в себя шесть важных моментов.

Во-первых, есть опасность, что изменятся цены на недвижимость. На этапе, когда строительство еще не завершено, стоимость жилья может колебаться в зависимости от рыночной ситуации. Если в процессе строительства на рынке недвижимости произойдут значительные изменения, это может привести как к увеличению, так и к снижению стоимости квартиры. Например, экономический кризис или падение спроса на жилье может вызвать уменьшение цен, что, в свою очередь, негативно скажется на инвестициях.

Во-вторых, возможна задержка строительства. На начальном этапе реализации проекта могут возникнуть непредвиденные обстоятельства, такие как проблемы с получением разрешений, нехватка финансирования, организационные трудности. Задержка может привести к тому, что у покупателя не получится вовремя въехать в квартиру, а также к тому, что придется понести дополнительные денежные расходы (например, связанные с арендой жилья). В некоторых случаях реализация проекта может быть заморожена или даже полностью приостановлена.

В-третьих, есть опасность банкротства застройщика. На начальном этапе строительства он может не иметь достаточной финансовой устойчивости, что делает проект восприимчивым к различным экономическим колебаниям. Поэтому важно тщательно исследовать финансовое состояние застройщика, его репутацию на рынке и предыдущие объекты, возведенные им. Благодаря переходу к применению

эскроу-счетов, введенных в качестве обязательных для большинства сделок, предполагающих заключение договора долевого участия в строительстве, указанный риск стал заметно ниже. Эскроу-счет – это специальный счет, открываемый с целью внесения и блокировки денежных средств и их последующей передачи иному лицу на условиях, предусмотренных договором использования такого счета. Иными словами, средства, внесенные на эскроу-счет, принадлежат участнику договора долевого строительства до момента получения застройщиком разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию и передачи покупателю объекта в собственность. Использование эскроу-счетов было введено с целью гарантии сохранения и возврата денежных средств участникам вышеуказанного строительства в непредвиденных случаях. До соответствующей реформы каждый год наблюдалось наличие огромного количества обманутых дольщиков, которые даже посредством судебных разбирательств не могли вернуть себе потерянные денежные средства, не говоря уже об объектах недвижимости. Однако, как правило, стоимость квартиры в доме, введенном в эксплуатацию, значительно выше суммы, предусмотренной договором долевого участия в строительстве, поэтому в связи с нестабильностью рынка недвижимости и высоким уровнем инфляции даже возвращенных средств будет недостаточно для приобретения иного равнозначного объекта на рынке недвижимости [2].

В-четвертых, есть опасность банкротства банка, в котором открыт эскроу-счет, на котором размещены деньги, предназначенные для оплаты приобретаемой на этапе строительства квартиры. Отметим, что средства, размещенные на эскроу-счетах, страхуются Агентством по страхованию вкладов, но в размере суммы, не превышающей 10 млн руб. [1]. Если приобретаемая квартира стоит больше 10 млн руб. или покупается несколько квартир в одном доме с несколькими счетами эскроу, открытыми в одном банке, то вернуть в этом случае можно будет только 10 млн руб., а при нынешних ценах на недвижимость сумма возврата кажется незначительной.

В-пятых, могут варьироваться условия кредитования. Многие покупатели недвижимости используют ипотечные кредиты для финансирования своей покупки. Однако условия кредитования могут меняться, что влияет на финансовую нагрузку на покупателя (заемщика). Например, повышение процентных ставок может привести к увеличению ежемесячных платежей, и это является непосильной ношей для покупателя. Кроме того, в случае ухудшения финансового положения заемщика последний может столкнуться с трудностями и по рефинансированию существующего долга. Поэтому важно заранее оценить свою финансовую стабильность и возможность выполнения обязательств по кредиту.

Шестой момент связан с различного рода непредвиденными обстоятельствами (например, стихийными бедствиями или изменениями в законодательстве, которые могут повлиять на процесс строительства). Если на стройплощадку обрушится сильный дождь или ураган, это может привести к задержкам со стороны застройщика и дополнительным затратам, что негативно отразится на выполнении им обязательств по возведению дома в установленные сроки. Изменения в законодательстве (новые требования к строительным нормам или экологическим стандартам и др.) также могут повлиять на проект (в частности, потребовать дополнительных инвестиций). Следовательно, важно учитывать эти опасности и быть готовым к возможным изменениям в процессе строительства и сроках сдачи объекта.

Для минимизации рисков важно выбрать не только надежного застройщика, но и надежный банк для открытия эскроу-счета, провести юридическую проверку всей документации и регулярно осуществлять проверку процесса возведения дома.

В случае приобретения квартиры на начальном этапе строительства можно использовать следующую стандартизированную схему:

1. Выбор жилого комплекса. При выборе квартиры в конкретном жилом комплексе не стоит доверять исключительно рекламным буклетам (в частности, визуализации данного комплекса). Как уже говорилось ранее, за время строительства проект может сильно модифицироваться, поэтому в первую очередь следует обратить внимание на три основных аспекта [3]:

степень развитости социальной, торговой и развлекательной инфраструктуры района, в котором находится комплекс (наличие/отсутствие школ, детских садов, поликлиник, торговых центров, аптек и т. п.; желательно, чтобы все это было в пределах досягаемости). Может получиться так, что, например, детский сад появится в данном районе только к тому моменту, когда ребенок покупателя уже пойдет в школу;

транспортную доступность новостройки. Если в районе отсутствует развитая инфраструктура общественного транспорта, а все окрестные дороги буквально «забиты» машинами в час пик, то путь, например, до работы и обратно может оказаться весьма долгим и мучительным;

собственную благоустроенную территорию и наличие достаточного количества парковочных мест. Детские игровые площадки, озелененные дворы для приятных прогулок, многоуровневый паркинг и гостевая парковка – это те безусловные плюсы, на которые стоит ориентироваться при выборе жилого комплекса.

Кроме того, самым надежным вариантом станет покупка квартиры в таком жилом комплексе, в котором уже имеются введенные в эксплуатацию корпуса. При необходимости можно узнать у жильцов, довольны ли они покупкой и насколько совпали обещания застройщика с реальностью [3].

2. Проверка застройщика. Это один из самых важных этапов, которым не стоит пренебрегать. Надежная строительная компания с хорошей репутацией, большим количеством вовремя сданных объектов и длительным опытом работы на рынке жилья – это тот фактор, который поможет избежать многих неприятностей. Самостоятельно проверить компанию на благонадежность можно на сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве (ее там быть не должно). Можно также воспользоваться открытыми данными особой государственной системы, носящей название «Единая информационная система жилищного строительства» (адрес в интернете – <https://наш.дом.рф/>), в которой содержится информация о застройщиках, сданных и строящихся объектах с проектными декларациями по каждому корпусу [3].

3. Проверка банка, в котором планируется открытие эскроу-счета. Этот банк должен быть стабильным и надежным (здесь можно обратиться к статистическим данным Центрального банка Российской Федерации).

4. Посещение стройплощадки и офиса застройщика. На данном этапе следует самостоятельно все осмотреть и со всем ознакомиться. В случае необходимости можно обратиться к специалистам.

5. Проведение андеррайтинга всей необходимой и планируемой к подписанию документации. Вероятно, потребуется юридическая помощь.

6. Бронирование квартиры.

7. Подписание и подача на государственную регистрацию договора участия в долевом строительстве.

8. Перевод денег, предназначенных для оплаты покупки квартиры, на эскроу-счет.

9. После завершения застройщиком строительства подписание акта приема-передачи и регистрация прав собственности на жилье. При приемке квартиры у застройщика также можно обратиться за помощью к соответствующим специалистам.

10. подача декларации в налоговую службу с целью получения налогового вычета, предоставляемого государством при покупке жилья и по процентам по ипотечному кредиту, в случае, если такие права не были реализованы покупателем ранее.

Следует отметить, что финансовые риски могут быть связаны не только с непосредственными затратами на покупку квартиры, но и с возможными потерями в случае, если покупатель решит продать квартиру до завершения строительства. Если рынок недвижимости будет находиться в упадке, то человек может столкнуться с трудностями при продаже квартиры и потерять часть вложенных инвестиций. Это делает важным не только анализ текущей рыночной ситуации, но и прогнозирование ее изменений.

Покупка квартиры на начальном этапе строительства представляется привлекательной для многих граждан, стремящихся улучшить свои

жилищные условия или инвестировать средства в недвижимость. Однако, как показано в данной статье, такая инвестиция сопряжена с рядом значительных опасностей, которые могут привести к финансовым потерям и разочарованию. Важность понимания указанных рисков и методов их минимизации невозможно переоценить, так как эти знания позволят покупателям принимать осознанные решения и защищать свои интересы.

Первым шагом к минимизации рисков является глубокий анализ всех возможных угроз, связанных с покупкой квартиры на этапе строительства. В ходе этого исследования должны быть выделены основные риски, такие как опасность задержки сроков строительства, возможность банкротства застройщика или банка, низкое качество используемых строительных материалов, наличие юридических проблем, связанных с оформлением прав на недвижимость. Каждый из этих рисков требует внимательного рассмотрения и оценки, которые дадут покупателю заранее подготовиться к возможным негативным последствиям и прийти к взвешенному, грамотному решению.

Основные методы минимизации рисков включают в себя тщательный выбор застройщика, который должен иметь положительную репутацию и опыт успешного завершения аналогичных проектов. Важно проверять наличие всех необходимых разрешений и лицензий, а также изучать отзывы других покупателей о работе компании. Заключение договора с застройщиком должно сопровождаться детальным рассмотрением его условий, в том числе пунктов, касающихся сроков выполнения работ, качества материалов и ответственности сторон в случае возникновения проблем. Финансовые гарантии и страхование также играют важную роль в снижении рисков.

Подводя итог, скажем, что рисков, связанных с покупкой квартиры на начальном этапе строительства, существует великое множество, поэтому необходим комплексный подход к их оценке и минимизации. Каждый потенциальный покупатель должен понимать, что инвестиции в недвижимость – это не только финансовое вложение, но и эмоциональное решение, которое требует серьезного отношения и тщательной подготовки. Важно помнить, что благополучная покупка квартиры начинается с осознанного выбора, всестороннего анализа и готовности к возникновению трудностей.

В заключение отметим, что покупка квартиры на начальном этапе строительства, несмотря на существующие риски, может стать выгодной инвестицией, если подойти к этому процессу с должной ответственностью и вниманием. Использование всевозможных методов минимизации рисков, а также ориентация на опыт специалистов, имеющих много успешных сделок в данной сфере, помогут покупателям не только защитить свои интересы, но и сделать процесс приобретения жилья безопасным и комфортным.

Библиографический список

1. О страховании вкладов в банках Российской Федерации: Федер. закон от 23.12.2003 № 177-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2003. № 52 (ч. 1). Ст. 5029.
2. Демичева М.Ю., Артемьев А.А., Лепехин И.А. Основные преимущества и недостатки использования эскроу-счетов при заключении договоров участия в долевом строительстве // Строительство и землеустройство: проблемы и перспективы развития: материалы Всероссийской научно-практической конференции, Тверь, 13 апреля 2022 г. / под ред. А.А. Артемьева. Тверь: ТвГТУ, 2022. С. 17–23.
3. Рекшан Е. Как купить квартиру в новостройке на стадии котлована и свести риски к минимуму. URL: https://www.novostroy-m.ru/statyi/na_kotlovane_2023 (дата обращения: 10.03.2025).

RISKS OF BUYING AN APARTMENT AT THE INITIAL STAGE OF CONSTRUCTION AND THE MAIN WAYS TO MINIMIZE THEM

M.V. Grivtsova, I.A. Lepekhin,
A.A. Artemyev, O.E. Lazarev

Abstract. *The article is devoted to the study of the risks that may arise when buying an apartment at the initial stage of construction. Such dangers have been analyzed. Recommendations are given, the implementation of which will minimize the relevant risks. Special attention is paid to new threats that have arisen in the field of legal relations under study in connection with the transition to a system of financing construction through escrow accounts.*

Keywords: *real estate, apartment, purchase and sale, property, risks, developer, buyer, contract, equity participation, construction, risk minimization, bank, escrow account, investment, loan, borrower.*

Об авторах:

ГРИВЦОВА Маргарита Викторовна – студентка, ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», Тверь. E-mail: Margaritka04@outlook.com

ЛЕПЕХИН Илья Александрович – кандидат юридических наук, доцент кафедры геодезии и кадастра, ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», Тверь. E-mail: ilja-lepehin@rambler.ru

АРТЕМЬЕВ Алексей Анатольевич – доктор экономических наук, доцент, проректор по научной и инновационной деятельности, ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», Тверь. E-mail: aaartemev@rambler.ru

ЛАЗАРЕВ Олег Евгеньевич – старший преподаватель кафедры геодезии и кадастра, ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», Тверь. E-mail: Lazarev_Tvgu@mail.ru

About the authors:

GRIVTSOVA Margarita Viktorovna – Student, Tver State Technical University, Tver. E-mail: Margaritka04@outlook.com

ЛЕПЕХИН Илья Александрович – Candidate of Law, Associate Professor of the Department of Geodesy and Cadastre, Tver State Technical University, Tver. E-mail: ilja-lepehin@yandex.ru

ARTEMYEV Alexey Anatolyevich – Doctor of Economics, Associate Professor, Vice-Rector for Research and Innovation, Tver State Technical University, Tver. E-mail: aaartemev@rambler.ru

LAZAREV Oleg Evgenievich – Senior Lecturer of the Department of Geodesy and Cadastre, Tver State Technical University, Tver. E-mail: lazarev_tvgu@mail.ru

УДК 338.24 + 332.72 + 330.322

ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ В СОВРЕМЕННОЙ РОССИИ

А.В. Грозина, А.А. Артемьев, И.А. Лепехин

© Грозина А.В., Артемьев А.А.,
Лепехин И.А., 2025

***Аннотация.** Статья посвящена исследованию актуальных вопросов управления недвижимостью в современной России. Рассмотрена роль недвижимости в экономических отношениях. Подчеркнуто особое значение рынка недвижимости для успешного развития рыночной экономики. Особое внимание при этом уделено теме совершенствования и повышения эффективности управления недвижимостью. В ходе анализа теории и практики были выделены перспективы развития управления недвижимостью в России на современном этапе исторического развития. Обоснована необходимость активного использования отечественного и зарубежного опыта управления недвижимостью, постоянного совершенствования методов управления, внедрения новых технологий и поддержки инноваций в соответствующей сфере, необходимых для*