

УДК 338,1
ВАК 08.00.05
DOI 10.24411/2409-3203-2019-11025

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Горячева Ольга Евгеньевна

доцент кафедры экономики и международного бизнеса горно-металлургического
комплекса

ФГАОУ ВО Сибирский федеральный университет

Россия, г. Красноярск

Аннотация: в статье акцентировано внимание на необходимости в процессе государственного регулирования уделять внимание взаимоотношениям, складывающимся между строительной компанией и участниками долевого строительства, в частности, речь идет об обманутых дольщиках как особо незащищенной категории. Акцентировано внимание на комплексе проблем в сфере жилищного строительства, решение которых возможно только в случае совершенствования государственного регулирования в сфере долевого строительства.

Ключевые слова: долевое строительство, обманутый дольщик, государственное регулирование, жилищное строительство, незавершенное строительство.

IMPROVING STATE REGULATION OF SHARED-EQUITY CONSTRUCTION

Goryacheva Olga Evgenevna

Associate Professor of the Department of Economics and international business of the mining
and metallurgical complex

Siberian Federal University

Russia, the city of Krasnoyarsk

Annotation: the article focuses on the need in the process of state regulation to pay attention to the relationship between the construction company and the participants of shared construction, in particular, we are talking about deceived shareholders as a particularly unprotected category. Attention is focused on the complex of problems in the field of housing construction, the solution of which is possible only if the state regulation in the field of shared-equity construction is improved.

Key words: shared-equity construction, defrauded shareholders, state regulation, housing construction, construction in progress

Долевое строительство многоквартирных домов и другой недвижимости получило широкое распространение в России в конце 1990-х – начале 2000-х годов. Теоретические подходы к этому процессу нашли своё отражение в трудах многих исследователей. Так, Суханов Е. А. рассматривает долевое строительство как форму инвестиционной деятельности в строительстве, при которой строительная или инвестиционная организация (застройщик) привлекает денежные средства участников долевого строительства (дольщиков) – граждан или юридических лиц – для строительства объектов недвижимости [1]. А. Абрамов вводит понятие «долевое строительство» как процесс осуществления строительства в долях или по частям [2]. Баранова В.А. предлагает рассматривать понятие долевое строительство как деятельность, в ходе осуществления которой застройщик

привлекает денежные средства граждан и юридических лиц для создания объектов недвижимости, в частности многоквартирных домов [3].

За годы рыночных преобразований в нашей стране произошел ряд серьезных изменений, связанных с изменением форм государственного регулирования на строительном рынке, в том числе, в сфере долевого жилищного строительства. При этом достигнуты положительные результаты по некоторым позициям, которые являлись проблемными еще полтора десятилетия назад. Так, например, положительным можно считать обязательную государственную регистрацию договоров долевого участия и договоров уступки, которая исключила возможность двойных (и более) продаж строящегося объекта. При этом, исходя из анализа строительной отрасли в стране, существуют и проблемы, которые определяют необходимость совершенствования государственной политики в сфере жилищного строительства. Государственное регулирование строительной деятельности необходимо для объединения государственных (общественных) и индивидуальных интересов, с целью развития крупных соотношений в экономике между потреблением, накоплением и инвестированием на основе различных мер государственного воздействия на рынке инвестиций, подрядных работ, недвижимости.

В долевом строительстве существуют риски, связанные, как правило, с неэффективным менеджментом и имеющие последствия в виде: задержек сроков сдачи объектов, наличия незавершенного строительства, получения объекта ненадлежащего качества всё это, является результатом непродуманной политики со стороны государства в отношении регулирования долевого строительства. Слабый контроль со стороны органов строительного надзора, наличие «белых пятен» в законодательной базе, отсутствие со стороны государственного регулирования реальных механизмов и отработанных инструментов при возникновении кризисных ситуаций. Всё это неполный перечень причин, оказывающих негативное влияние на сектор жилищного строительства в России.

В поиске наиболее оптимального варианта удовлетворения одной из первичных потребностей (в жилье) как показывает статистика прошлых лет, большинство потенциальных приобретателей квадратных метров делали выбор в пользу ещё строящегося объекта [4]. По информации службы строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края доля жилья, строящегося с привлечением средств граждан-участников долевого строительства в среднем составляет 95%. Наибольшая доля строящихся объектов приходится на краевой центр. По состоянию на январь–май 2019 года в г. Красноярске возводилось свыше 1 200 объектов жилищного строительства. Следует отметить, что в приведенной статистике учтены объекты, строительство которых не осуществляется (приостановлено). К ним относятся объекты незавершенного строительства, удельный вес которых в общем объеме составляет около 25 %.

Поскольку строительство жилых многоквартирных объектов осуществляется в большинстве случаев с помощью привлечения средств граждан-участников долевого строительства, то присутствие незавершенного строительства свидетельствует о существовании со стороны строительных компаний невыполненных обязательств перед инвесторами. В отношении последних применяется формулировка «обманутые дольщики». В Красноярском крае к числу обманутых дольщиков с каждым годом присоединяется все большее количество участников. Анализ динамики числа обманутых дольщиков показывает уверенный прирост населения, которое потерпело убытки в связи с невыполнением застройщиком своих обязательств

Положительным решением стало бы не полное запрещение долевого финансирования строительства, а ужесточение требований к застройщикам. В связи с этим, одним из основных факторов, требующего особого внимания со стороны государственного регулирования должна стать оценка финансовой устойчивости предприятия-застройщика, анализ его производственно-технической составляющей, являющейся определенной гарантией того, что объект будет достроен качественно и в срок.

Оптимальным вариантом может стать сосуществование двух направлений осуществления жилищного строительства: постепенный переход на проектное финансирование и одновременное совершенствование действующей модели привлечения средств дольщиков в рамках ФЗ № 214 от 30 декабря 2004 г. за счет внедрения механизмов и инструментов контроля со стороны государственного регулирования. Так, в части совершенствования схемы оплаты по договору долевого строительства предлагается осуществлять поэтапное финансирование строительства объекта. При этом предполагается, что участник будет оплачивать каждый фактически выполненный этап работ. Для этого необходимо создать такие условия, при которых объемы выполненных работ и понесенные в связи с этим затраты со стороны застройщика на любом этапе строительства будут превышать объемы привлеченного финансирования со стороны участников долевого строительства (дольщиков). Для объективного контроля за ситуацией и с целью соблюдения этого условия необходимо разработать систему связывающую этапы строительной готовности (с учетом их невозвратных изменений) и этапы реализации квадратных метров строящихся объектов. Под «невозвратными изменениями» понимаются риски, связанные с тем, что, остановив строительство на определенном незавершенном этапе, возобновить его будет трудно или невозможно при изменении условий [5]. При таком подходе этапы привлечения средств дольщиков будут отталкиваться прежде всего от типа строительства в зависимости от материалов.

Не менее важной задачей при осуществлении поэтапного финансирования является контроль со стороны надзорных органов и четкая система взаимодействия между строительным надзором, регистрационными органами и строительной компанией. Существующая система контроля со стороны органов строительного надзора показывает свою низкую эффективность, определяя несостоятельность застройщика при выполнении своих обязательств на этапе, когда фирма-застройщик либо остановила строительные работы, либо замедлила их таким образом, что становится очевидным - вовремя и в срок сдать объекты не представляется возможным, а «уход» в банкротство лишь дело времени.

В этой связи необходимо отрегулировать схему и пропорции привлечения средств участников долевого строительства относительно строительной готовности объекта [4]. С этой целью предлагается использовать сбалансированное привлечение бюджетных средств, где будет учитываться соотношения объемов привлеченных средств и объемы реализации квадратных метров возводимого объекта. Тем самым будет возможно отследить уровень степени риска для дольщика. Чем ниже объемы привлечения средств отстают от объемов строительства, тем ниже риск для дольщика и наоборот, чем больше объемы строительства отстают от объемов привлечения средств, тем выше риск.

Список используемых источников:

1. Биньковская А.А. Понятие и содержание долевого строительства объектов недвижимости по законодательству России (Биньковская А.А.) Режим доступа <http://lexandbusiness.ru/view-article.php?id=8246> Дата обращения 10.03.2020.
2. Абрамов А. Долевое строительство: история и практика // Жилищное право. 2013. N 2. С 7-18.
3. Баранова В.А., Петюкова О.Н. Защита прав инвесторов в капитальном строительстве. М.: Деловой двор, 2012. - С. 77.
4. Смирнова Т.А. Демидова Е.А. Новые подходы в решении старых проблем обманутых дольщиков. Экономика строительства. – 2020. - №1. - С.11-20.
5. Смирнова Т.А. Проблемы и перспективы развития долевого строительства в жилищной сфере. Экономика строительства. – 2019. - №3. - С.51-62.