

СИСТЕМА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ОЦЕНКА МЕХАНИЗМОВ ЕЕ ЗАМЕЩЕНИЯ

Т. В. Светник, В. С. Вахнович

Байкальский государственный университет, г. Иркутск, Российская Федерация

Информация о статье

Дата поступления

13 ноября 2016 г.

Дата принятия к печати

29 ноября 2016 г.

Дата онлайн-размещения

30 декабря 2016 г.

Ключевые слова

Долевое строительство;
обманутые дольщики;
проблемные объекты
строительства

Аннотация

Проблема обманутых дольщиков — одна из самых острых в строительной отрасли России на протяжении последних 20 лет. Однако на сегодняшний день нельзя сказать, что она хотя бы частично решена. В статье рассматриваются вопросы, касающиеся содержания обозначенной проблемы; оценки предложенных поправок к Федеральному закону «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ; механизмов, замещающих с 2020 г. договоры долевого участия; размера минимальной величины собственного капитала, позволяющего начать стройку; возможности отказа от долевого строительства. Приводятся результаты авторских расчетов показателей эффективности проекта строительства жилого комплекса «Море Солнца» в г. Иркутске с использованием средств дольщиков и привлеченных средств. В результате исследования был сделан вывод о том, что предлагаемых законодателями 5 % собственных средств от стоимости строительства всего объекта недвижимости недостаточно для осуществления проекта. Сформирована авторская точка зрения, согласно которой поправки к Федеральному закону об участии в долевом строительстве № 214-ФЗ не являются полными, оценивается также влияние отказа от долевого строительства на экономическое развитие региона.

THE SHARED CONSTRUCTION SYSTEM AND EVALUATION OF MECHANISMS FOR ITS REPLACEMENT

Tamara V. Svetnik, Victoria S. Vakhnovich

Baikal State University, Irkutsk, Russian Federation

Article info

Received

November 13, 2016

Accepted

November 29, 2016

Available online

December 30, 2016

Keywords

Shared construction;
defrauded homebuyers;
troubled construction objects

Abstract

The issue of defrauded homebuyers has been one of the most acute controversies in Russian construction for the last 20 years, and today it still awaits to be addressed properly. The current research considers topics related to this problem and focuses on its following aspects: the proposed amendments to the Federal Law «On participation in shared construction of apartment blocks and other real estate objects and on introducing amendments to some legislative acts of the Russian Federation» adopted on December 30, 2004; mechanisms replacing the shared construction participation agreement; requirements to the minimum amount of regulatory capital to start construction; possibilities to stop participation in shared construction. The authors carried out calculations of efficiency indicators for the construction project of the residential complex «More Solntsa» in Irkutsk financed by shareholders and attracted funds. The study concluded that if, as being suggested by lawmakers, own funds make only 5 % of the whole value of the construction object, it is not sufficient to implement the project. The authors believe that amendments to the Federal Law «On participation in shared construction» are not complete and evaluate the impact of the possible liquidation of shared construction on the regional economic development.

Жилищная проблема в России остается острой для большинства людей. Ее решению посвящены многие исследования [1–4], она многоаспектна и порождена несовершенством рынка жилья, результатом которого являются слабая конкуренция строительных организаций, низкая доступность приобретения жилья в собственность, отсутствие различных форм удовлетворения жилищной потребности, недостаток финансовых ресурсов у компаний-застройщиков. Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ¹ (далее — Закон № 214-ФЗ) определил механизм стимулирования и поддержания стабильности строительного рынка. Строительным компаниям было официально разрешено привлекать деньги нуждающихся в жилье (дольщиков) в качестве ресурса для возведения объектов недвижимости. В большинстве случаев ими являются граждане, для которых закон определил способ приобретения желаемых квадратных метров в рассрочку и непосредственного участия в планировке строящихся квартир.

Принятый закон действительно поддержал отрасль строительства — важнейшее, стратегическое направление социально-экономического развития страны, один из самых динамичных и перспективных сегментов рынка, на который приходится почти 6 % валового внутреннего продукта России. В целом по стране в 2014 г. было введено 84,2 млн м² жилья, в 2015 г. — 85 млн м², при этом на 20 % увеличилось количество домов экономического класса. Из общего объема ввода более 80 % занимает строительство с привлечением средств граждан по договорам долевого участия². В Иркутской области за 2015 г. было введено 963,7 тыс. м² жилья, что на 125,7 тыс. м² больше, чем за 2014 г.³

Однако наряду с существенным ростом ввода жилья возникли такие негативные явления, как «обманутые дольщики», «недобросовестные застройщики-инвесторы» и

«проблемные объекты строительства» [5]. Существенные проблемы, порожденные практикой применения Закона № 214-ФЗ, начиная с 2013 г. привели к принятию нескольких поправок, проекты которых разрабатываются по настоящее время.

Количество обманутых дольщиков, недостроенных объектов, судебных дел по долевого строительству в периоды кризисов возрастает, поскольку финансовая пирамида, созданная за счет средств дольщиков, лишается притока новых клиентов, и экономическое положение строительных организаций резко ухудшается. В настоящее время около 16–18 % компаний-застройщиков в России находятся в очень неблагоприятных финансовых условиях. Доля таких фирм выросла за 2016 г. примерно на 1–2 процентных пункта. В 2015 г. по сравнению с 2014 г. число банкротов среди застройщиков возросло в 5 раз, свыше 70 % компаний проработали на рынке более 7 лет. По результатам опроса 6,5 тыс. руководителей строительных организаций 1,4 тыс. (22 %) отметили снижение собственных финансовых ресурсов, 2,5 тыс. (38 %) респондентов указали, что имеют объем заказов «ниже нормального», причем практически у половины этих организаций — 0,7 тыс. (28 %) он сократился по сравнению с предыдущим кварталом. В России до конца 2016 г. прогнозируется существенное увеличение числа банкротств застройщиков⁴.

В 2014–2015 гг. в России были зафиксированы рекордные объемы ввода жилья, но уже в 2016 г. сформировалось, как минимум, пять негативных трендов⁵.

Тренд 1. Рост себестоимости строительства.

В основном он обусловлен повышением стоимости строительных материалов примерно на 5–25 % в зависимости от категории, строительной техники и оборудования, что приведет к повышению себестоимости жилья примерно на 15 %. Кроме того, на рост себестоимости строительства влияет налоговая нагрузка, увеличение ставки по кредитным обязательствам, значительное повышение стоимости грузоперевозок и другие факторы. Застройщики компенсируют высокие затраты за счет замены строительных мате-

¹ Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации : федер. закон РФ от 30 дек. 2004 г. № 214 // СПС «КонсультантПлюс».

² Заседание Госсовета по вопросам развития строительного комплекса и совершенствования градостроительной деятельности. 17 мая 2016. URL: <http://rway.ru/russia/news/60484/>.

³ О жилищном строительстве в 2015 г. URL: http://www.gks.ru/bgd/free/b04_03/lssWWW.exe/Stg/d06/19.htm.

⁴ Каждый шестой застройщик в РФ близок к банкротству. За последний год доля таких компаний выросла. URL: https://reality.mail.ru/news/35400/kazhdyy_shestoj_zastrojshhik_v_rf_blizok_k_bankrotstvu/?r=msk&utm_medium=ban-ner_715_7526838&utm_campaign=futer?r=msk&utm_source=news&utm_medium=ban-ner_715_8598296&utm_campaign=futer.

⁵ 5 трендов строительного рынка в 2016 году. URL: <http://rway.ru/russia/news/60358/>.

риалов и оборудования на более дешевые аналоги, которые не всегда имеют идентичные качественные характеристики.

Тренд 2. Начало стагнации строительного рынка.

Ожидается серьезное падение объемов строительства — часть девелоперов заявляют о сокращении планов и не решаются выводить на рынок новые проекты из-за ухудшения экономического состояния и снижения покупательской активности населения. Отсутствие запуска новых проектов усилит стагнацию.

Тренд 3. Падение продаж в сегменте масс-маркет.

В 2015 г. в масс-маркете наблюдался минимальный рост цен — 1–3 %, а падение спроса составило около 20–25 %. В 2016 г. рост стоимости 1 м² жилья также незначителен, но объем продаж будет сокращаться. В кризисных условиях основная доля сделок совершалась под потребительские, а не инвестиционные цели, при этом доля сделок с привлечением ипотечного кредитования составила порядка 60 %.

Тренд 4. Поддержка рынка по программе субсидирования.

Незначительно сдержать падение продаж позволит сохранение льготной ипотечной ставки на уровне 12 % по государственной программе субсидирования. В случае отказа от программы (а он планируется с января 2017 г.) продажи девелоперов упадут на 50 %, что может привести к заморозке части проектов, в том числе, находящихся в стадии строительства, уходу некоторых игроков с рынка и другим последствиям, вызванным финансовым состоянием.

Тренд 5. Сложности с привлечением финансирования.

Большинство застройщиков осуществляют деятельность в рамках Закона № 214-ФЗ на средства дольщиков и находятся в зоне риска. Самый верный способ сохранить положение на рынке — наличие у компании собственных средств, однако таких единицы. Еще один вариант привлечения средств — проектное финансирование, но учитывая минимальную ставку при привлечении средств (20 %, а фактически она выше на 5–7 %), подобное для большинства компаний, особенно малых и средних, невозможно.

Устранение указанных трендов связывают с предполагаемой отменой системы долевого строительства в 2020 г., но это может привести к усугублению проблемы не только в отрасли, но и в смежных областях экономики страны и регионов. Строительство потребляет примерно 30 % произведенного в стране

металла, кирпича, цемента, фаянса, плитки и способствует развитию как минимум 10 тыс. предприятий производственного комплекса⁶.

Нельзя однозначно оценить последствия отмены системы долевого строительства без соотнесения ее положительных и отрицательных сторон. «Плюсами» строительной деятельности с использованием механизма долевого участия являются:

1. Возможность рассчитываться за квартиру в несколько этапов. После заключения договора с застройщиком необходимо внести первый взнос, размер которого оговаривается заранее. Оставшиеся денежные средства вносятся, пока возводится новостройка. По сути, долевое строительство — это разновидность рассрочки уплаты за жилье.

2. Использование не только собственных источников капитала, но и привлеченных — кредитные ресурсы, например, ипотечный кредит.

3. Приобретение абсолютно новой квартиры [6].

«Минусы» строительной деятельности по договорам долевого участия заключаются в следующем:

1. Ожидание завершения строительства (в среднем 1–1,5 года).

2. Незащищенность дольщика от возникновения у застройщика проблем любого характера (качество строительства, сроки сдачи в эксплуатацию и т. д.). Закон № 214-ФЗ направлен в основном на осуществление взаимодействия между застройщиком и участником долевого строительства при реализации новостроек, т. е. в случае, если застройщик все-таки достраивает дом.

3. Наличие огромного риска для дольщика, так как в долевом строительстве достаточно много лиц, действующих по теневым схемам, что может привести к потере денежных средств и квартиры.

4. Отсутствие инфраструктуры, т. е. новоселам придется ездить в другой район, например, в поликлинику, детский сад или школу.

Внедрение поправок в Закон № 214-ФЗ в начале 2014 г. проходило с приостановлением процедуры регистрации договоров участия в долевом строительстве. Вступившие в силу законодательные изменения запретили застройщикам привлекать средства дольщиков без страхования гражданской ответственности. На случай банкротства строительных компаний было предусмотрено три способа защиты интересов покупателя недвижимости:

⁶ URL: <http://rway.ru/russia/news/60484/>.

- страхование объекта недвижимости в коммерческой страховой компании;
- поручительство банка;
- вступление в общество взаимного страхования (ОВС) компаний-застройщиков.

Однако большая доля компаний-застройщиков смогла обойти поправки к закону, формально воспользовавшись услугами малоизвестных и небольших страховых компаний. Крупные страховые компании «с именем» избегали заниматься подобной деятельностью. Банковские структуры не были заинтересованы в работе с застройщиками по гарантии из-за слишком высоких рисков, а вступление в ОВС компаний-застройщиков оказалось очень затратным: компании-застройщику необходимо было сделать взнос 500 тыс. р., и только после этой оплаты появлялась возможность ознакомления с тарифом. Незадолго до момента опубликования Центральным банком России списка надежных страховых компаний величина вступительных взносов возросла до 1 млн р. [7].

Цель формального страхования состояла в предоставлении документа, подтверждающего, что гражданская ответственность застрахована. Фактически же дольщик в ситуации риска лишен возможности получить от страховой компании хотя бы часть вложенных им денежных средств. Например, крупнейший девелопер России Группа компаний «СУ-155» был застрахован, но как только возникла ситуация банкротства, договор был расторгнут самой страховой компанией. Страховые компании заранее позаботились о своей безопасности и состоятельности на предмет риска, прописав в договоре пункт, по которому у страховой компании отсутствовала задолженность перед строительными компаниями в момент возникновения риска, и страховые компании вправе разорвать заключенный договор в одностороннем порядке при росте рисков. Следовательно, участник долевого строительства становился обманутым дольщиком из-за недобросовестных застройщиков и безответственности страховых компаний.

Если буквально трактовать поправки к Закону № 214-ФЗ, то с 1 октября 2014 г. все застройщики, имеющие действующие договоры страхования, заключенные с 1 октября 2014 по 1 октября 2015 г., со страховщиками, не вошедшими в список надежных страховых компаний (по данным на 1 октября 2015 г. Центральный банк России включил в этот список только 16 компаний), удовлетворяющих всем требованиям, должны в течение 15 дней заключить договор с другим страховщиком

из списка, либо вступить в ОВС, либо воспользоваться банковским поручительством. Иначе они становятся нарушителями Закона № 214-ФЗ и подлежат наказанию по Административному кодексу в виде штрафа от 500 тыс. р. до 1 млн р. [7].

Имитация страхования рисков и формальное исполнение закона проблему не решили. Закон обязательного страхования помог страховому бизнесу, участвующему в деле создания иллюзии защищенности у дольщика, получить свою прибыль, ничем не рискуя.

В список надежных страховщиков, с которыми строительным компаниям необходимо было заключить договоры страхования гражданской ответственности, вошли такие крупные компании, как «Ингосстрах», «Альфа Страхование», «ВТБ страхование» и др. Однако работать с заказчиками строительства они не хотят. Это связано с наличием больших и сложных рисков, а также с отсутствием возможности нормального андеррайтинга. Рынок и положение его игроков находятся в сильной зависимости от рыночной конъюнктуры и макроэкономической ситуации: при падении спроса серьезные проблемы могут возникнуть сразу у большого количества строительных компаний, не имеющих резервов для изменения и исправления в лучшую сторону своего финансового положения. На это накладывается сильная зависимость от кредитов [7].

Некоторые сравнительно небольшие компании были готовы страховать своих клиентов по невысокому тарифу — около 1,5 %, но подобные минимальные страховые сборы никогда не покроют тех затрат, которые им придется понести, если не будет достроена и сдана в соответствии с установленными сроками хотя бы одна блок-секция объекта строительства. По мнению экспертов, тариф по страхованию ответственности должен составлять как минимум 10–15 %, что означает соответствующее увеличение стоимости квадратного метра жилья. Никто из участников рынка строительной отрасли не примет эти условия при снижении покупательской способности и резком падении объемов продаж. Даже если ставки повысить, проблема останется: практически невозможно определить риски гражданской ответственности из-за неясности, какие математические модели использовать при данных расчетах.

Те компании, которые до недавнего времени имели возможность перестраховывать свои риски в страховой компании Агентства по ипотечному жилищному кредитованию, руководствовались условиями, продиктован-

ными перестраховщиком (базовая годовая тарифная ставка 1,35 % и система понижающих или повышающих коэффициентов в зависимости от оценки степени риска). Минимальный тариф на весь срок договора страхования был установлен в размере 0,7 % от страховой суммы, а максимальный составил 2,65 %. Некоторые страховщики, не имея адекватных перестраховочных емкостей, выстраивают тарифную стратегию по принципу отбора только 100 % с их точки зрения безубыточных проектов. При таком подходе величина тарифа перестает иметь значение, поскольку данный принцип вообще не предполагает, что придется производить выплаты. Реальный справедливый рыночный тариф возможен только в сложившемся стабильном страховом сегменте, поддающемся статистической оценке при условии сформировавшейся практики урегулирования убытков [7].

Требования Центрального банка России — это следствие невозможности полноценного перестрахования рисков участников долевого строительства. На текущий момент страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» не осуществляет страхование ответственности застройщиков перед дольщиками, что вызвано множеством факторов: во-первых, страхование ответственности застройщиков в России имеет характер кредитного страхования с несвойственными для страхования гражданской ответственности рисками финансовой несостоятельности застройщиков; во-вторых, отсутствует реальная возможность внутреннего и международного перестрахования данных рисков, на сегодняшний день нет механизмов эффективного контроля действий застройщиков, что делает невозможным проведение адекватной оценки рисков и проверки финансового состояния строительных компаний — без этого перспективы и возможности осуществления данного вида страхования не просматриваются.

Одним из ранее рекомендованных к принятию законодательных документов является законопроект о введении уголовной ответственности за незаконное привлечение средств дольщиков для строительства многоквартирных домов (лишение свободы на срок до 5 лет). Такой закон Государственная Дума приняла 20 апреля 2016 г. в третьем чтении⁷. Согласно ему, поправки в Уголовном кодексе устанавливают два уровня ответственности за незаконные сделки с привлечением круп-

ной суммы (более 3-х млн р.) и особо крупной (более 5 млн р.). Незаконное привлечение средств дольщиков в крупном размере предлагается карать тюремным заключением на срок до 2-х лет, либо обязательными работами на срок до 360 ч, либо принудительными работами на срок до 2-х лет. Такое же преступление с привлечением особо крупной суммы или совершенное группой лиц по предварительному сговору будет караться лишением свободы на срок до 5 лет, либо обязательными работами на срок до 480 ч, либо исправительными работами на срок до 2-х лет. При этом лицо, совершившее такое преступление, освобождается от ответственности, если сумма незаконно привлеченных им средств будет возмещена в полном объеме, или если будут предприняты все необходимые меры по введению в эксплуатацию многоквартирного дома.

В целях разрешения ситуации с обманутыми дольщиками по решению депутатов Государственной Думы России необходимо отказаться от долевого строительства к 2020 г. и разработать механизм перехода к системе реализации уже готового (сданного в эксплуатацию) жилья. Однако единовременная остановка существующего механизма может привести к уничтожению рынка строительства жилья. В связи с этим, в июле 2015 г. была создана рабочая группа, координируемая первым заместителем Председателя Правительства Российской Федерации И. И. Шуваловым. Задача группы — разработка механизма расчета за квадратные метры жилья при соблюдении всех стадий проверки действий застройщика по целевому расходованию поступающих средств от непосредственных инвесторов стройки (участников долевого строительства) [8].

Суть разрабатываемой схемы: в ближайшие 5 лет поступление денежных средств от клиента за приобретаемые квадратные метры жилья будет производиться не напрямую застройщику, а в рамках трехстороннего соглашения между компанией-застройщиком, клиентом и банком. Все поступающие от клиента средства будут учитываться на специальном счете в банке, что облегчит процесс контроля за их использованием по назначению. На современном этапе для клиента долевое строительство — это «лотерея», даже если компания-застройщик строит дома по всем правилам, поскольку в любой момент у нее могут закончиться деньги, и она прекратит работы [9].

Изменение предлагаемого механизма может привести к росту цен на недвижимость

⁷ Думский комитет одобрил законопроект о тюремном сроке за обман дольщиков. URL: <http://reality.interfax.ru/ru/news/articles/64626/>.

до 20 % (с учетом рисков при страховании ответственности и трудного положения в отрасли) от их текущего уровня [10]. В случае реализации жилья по договору участия в долевом строительстве, когда клиент рассчитывается за приобретаемое жилье напрямую с застройщиком, для строительной организации эти средства являются беспроцентным кредитом. Для того, чтобы цена на недвижимость в этот переходный период изменилась незначительно, строительные компании готовы побороться за это в случае, если банки смогут предоставлять ресурсы под 8 % годовых. Если такой процент кредитных ресурсов невозможен, то цена, безусловно, вырастет [9]. В этой ситуации больше всего пострадают небольшие и средние компании, которые не располагают достаточными денежными средствами, чтобы выжить.

Даже эти планируемые действия не спасут от новых обманутых дольщиков. По состоянию на август 2015 г. с начала года число проблемных объектов в России увеличилось на 138 единиц. Количество обманутых дольщиков возросло на 16 тыс. чел. На контроле федеральной рабочей группы по защите прав дольщиков находится 790 проблемных объектов и 83,5 тыс. дольщиков, так и не получивших жилья. В проблемном реестре Иркутской области на конец сентября 2015 г. насчитывалось 26 проблемных объектов, 24 из которых находятся в г. Иркутске, и 1 799 семей, пострадавших по области от действий недобросовестных застройщиков, 1 792 из них — жители Иркутска.

Еще 10 лет назад сбор денег в этой сфере велся хаотично, что давало возможность застройщику уходить от ответственности. Несмотря на то, что согласно действующему законодательству, уже 5 лет под запретом находится любое привлечение средств граждан в обход Закона № 214-ФЗ, есть примеры, когда девелоперы принимали деньги по иным схемам, в том числе по предварительным договорам, за что установлен серьезный штраф.

Не лишена недостатков и схема привлечения денежных средств через жилищно-строительные кооперативы, создание которых активно пропагандируется. При банкротстве крупной российской компании «Су-155» опасность положения пострадавших граждан состояла в том, что по факту все эти люди являлись участниками долевого строительства, а юридически выступали пайщиками жилищно-строительного кооператива, вследствие чего оказались никак не защищены законом.

Есть еще один немаловажный вопрос: насколько выгодно добросовестным финансово устойчивым компаниям брать на себя ответственность за проблемные объекты, ставшие таковыми вследствие действий недобросовестных застройщиков в строительной отрасли. Этот вопрос решается на региональном уровне путем создания выгодных условий для завершения «долгостроев». На сегодняшний день почти в 40 регионах России действуют специальные законы, устанавливающие как механизмы и принципы социальной поддержки обманутых дольщиков, так и определенные преференции для застройщиков, но они не решают проблему из-за изменений, внесенных в Земельный кодекс. Ранее действовали меры, согласно которым застройщику передавались незавершенные объекты строительства вместе с компенсационными площадками. В некоторых регионах даже действовала такая схема, когда на аукцион выставлялся земельный участок, а предметом торга являлись не деньги, а количество квадратных метров, которые застройщик должен был предоставить обманутым дольщикам в обмен за полученный участок. В частности, такие нормы были приняты в Самарской, Воронежской, Свердловской и Тверской областях. В связи с изменениями, внесенными в Земельный кодекс, любые участки должны продаваться только с аукциона. Тем не менее, было найдено решение, позволяющее обойти данную норму: земельные участки предлагается передавать региональным учреждениям, которые затем будут передавать их застройщикам.

Во внесенном в Государственную Думу законопроект Правительства России «О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации» № 954041-6⁸ сформулированы новые требования к застройщикам, направленные на повышение защиты прав участников долевого строительства. В первоначальной редакции, размещенной на портале общественного обсуждения, законопроект отменял полностью страхование гражданской ответственности застройщиков перед дольщиками. Вместо этого Минстрой предлагал ввести страхование имущественных рисков граждан — участников долевого строительства. Это предложение подверглось критике, поскольку

⁸ URL: <http://www.consultant.ru/law/hotdocs/46753.html>

принципиально никак не изменяло проблемы страхования долевого строительства: риски и перечень страховых компаний оставались те же, изменялся лишь страхователь — вместо застройщика предлагалось весь груз и стоимость страхования передать самому дольщику. В итоге это положение из законопроекта исключили и внесли следующие:

1. Устанавливаются требования к застройщикам для появления права привлекать средства граждан по договору о долевом участии в строительстве, в том числе требование о наличии собственных средств застройщика в размере 5 % от стоимости незавершенного строительства, если требование не выполняется, о наличии не менее 1 млрд р. собственных средств у застройщика и иных юридических лиц, которые заключили договоры поручительства за застройщика.

2. Освобождаются от необходимости обеспечивать свои обязательства перед дольщиками (освобождение от страхования и банковского поручительства) те застройщики, которые воспользуются предлагаемым законопроектом механизмом кредитования строительства:

- кредитование предоставляется в объеме средств, достаточных для окончания строительства;

- средства дольщиков зачисляются на открываемые в этом же банке счета-эскроу и расходуются на покрытие расходов по кредиту после окончания строительства.

3. Конкретизируются направления целевого расходования средств, поступивших по договорам долевого участия (ДДУ) в строительстве.

4. Создается единый реестр застройщиков.

5. Повышается информационная открытость застройщика.

Предусмотрено, что с 1 января 2017 г. вступает в силу ст. 23.1. Единый реестр застройщиков⁹. Реестр должен стать важнейшим элементом системы безопасности и повышения ответственности строительных организаций, где будет собрана полная информация о них и реализуемых проектах.

Какие последствия от внедрения указанных поправок можно прогнозировать? Положительным является предложение законопроекта об исключении обязанности застройщика обеспечивать свою ответственность перед дольщиком в случае кредитования строительства банком. Однако кредитование объекта, как правило, осуществляется

на начальной стадии, т. е. необходимо иметь 100 % кредитных средств, а практика кредитования определила размер кредита 30–50 % от стоимости строительства, чего явно недостаточно. При наличии 100 % кредита стоимость строительства резко возрастет.

Введение счетов-эскроу для совершенствования института кредитования стройки не защищают дольщиков от всех рисков. На этот же счет должны поступать средства дольщиков по ДДУ, а целевой характер их расходования, соблюдение этапов финансирования сможет контролировать банк, имея полное представление о ходе стройки и поступлении всех средств.

В результате принятия законопроекта для строительных организаций могут возникнуть следующие негативные риски:

- резкое сокращение числа застройщиков, которые будут соответствовать указанным требованиям;

- увеличение затрат застройщиков и повышение стоимости строительства из-за необходимости регистрации изменений каждой характеристики договоров с соответствующей уплатой государственной пошлины.

Также установление требования о размещении денежных средств для расчетов по ДДУ на счетах-эскроу и осуществление их страхования приведет к увеличению затрат на привлечение денежных средств и удорожанию стоимости строительства. Положительным является тот факт, что с 1 января 2017 г. предлагается расширить перечень целей, на которые будет разрешено направлять средства дольщиков. Среди прочего появится возможность направлять их на возмещение затрат на строительство социальной инфраструктуры, если объекты будут переданы в государственную или муниципальную собственность, и на уплату процентов по кредитам (сейчас застройщики тратят на эти цели собственные средства) [11].

Тем не менее, на сегодняшний день количество обманутых дольщиков по-прежнему велико, растет «раздутый рынок» строительной сферы, на котором действуют недобросовестные застройщики, и увеличивается количество брошенных объектов строительства.

Как было показано, строительство с привлечением кредитных ресурсов является очень дорогим и недоступным большинству застройщиков. Предлагаемое установление минимальной величины собственного капитала для строительных компаний, позволяющей начать строительство объектов, на примере Московской области, составляет не менее 5 % от средней стоимости возводимого

⁹ Федеральный закон РФ № 214 (в ред. от 3 июля 2016 г. № 304-ФЗ).

го застройщиком жилья. Если застройщик не может удостоверить наличие собственных средств для начала строительной деятельности в объеме, установленном на законодательном уровне, то таким компаниям необходимо подтвердить, что их собственные капиталы совместно с капиталами юридических лиц (их поручителей) составляют не менее 1 млрд р. Требования такого рода, по мнению представителя Министерства строительства И. И. Шувалова, позволят оставить на рынке только эффективные компании, а те, которые не являются финансово устойчивыми, уйдут с рынка путем естественного отбора [11]. Однако тогда их «недострои» приведут к появлению новых обманутых дольщиков и проблемных объектов.

Законодатели оставляют без внимания тот факт, что отражение выручки в отчетных документах возможно только после сдачи объекта в эксплуатацию. До этого момента, пока инвестор (дольщик) вносит денежные средства за строящуюся квартиру, его деньги рассматриваются как инвестиции в строительство строящегося объекта. Например, процесс строительства жилого комплекса разделен на три очереди: первая, вторая и третья очереди строительства — ввод в эксплуатацию в первом квартале 2014, 2015 и 2016 г. соответственно, то согласно этим срокам в отчетности будет отражена выручка по основному виду деятельности. Так, до момента окончания первого квартала 2015 г. застройщик покажет только объем выручки от продажи первой очереди строительства, а во втором квартале 2016 г. — выручку от продажи по всем очередям строительства жилого комплекса.

Возможна другая ситуация, например, в 2015 г. по сравнению с 2014 г. возрастает показатель валовой прибыли, на что мог повлиять факт передачи в эксплуатацию второй очереди строительства, а также увеличение объемов продаж, но показатель чистой прибыли в 2015 г. снизился по сравнению с 2014 г. Если обратиться к данным бухгалтерской отчетности за соответствующий период, то увидим, что это обусловлено увеличением показателя «проценты к уплате по кредитам». Также влияние на уменьшение показателя чистой прибыли мог оказать экономический кризис, который сопровождался относительным спадом объемов продаж. Таким образом, объем продаж не является достаточным, чтобы говорить о стабильности или росте показателя чистой прибыли за текущий период.

Проиллюстрируем это на примере деятельности юридического лица ООО «Квадратура», которое является заказчиком

строительства в структуре Строительного альянса «Магистраль», г. Иркутск. Одним из последних значимых осуществленных проектов компании является жилой комплекс «Море Солнца»¹⁰.

Строительный альянс «Магистраль» за 10 лет своей деятельности зарекомендовал себя на рынке как добросовестный застройщик, который имеет среди завершенных и сданных в срок объектов такие, как здание центрального офиса Иркутского отделения ВТБ (реконструкция), группы жилых домов по улицам Марии Цукановой, Гоголя, Профсоюзная, Касьянова и др. Жилье, предлагаемое компанией, является конкурентоспособным. При этом в каждом отдельном проекте процесс ценообразования прорабатывается индивидуально, с учетом ситуации, влияющей на структуру цены. У группы компаний Строительного альянса «Магистраль» на рынке возведения жилья появилась отлаженная система сбыта продукции, выбраны наиболее рациональные методы ее продвижения. На сегодняшний день «Магистраль» — это одна из немногих компаний, которая не имела долгостроев, просроченных кредитов, и даже в условиях кризиса сумела выполнить все свои обязательства как перед инвесторами, так и перед поставщиками. Репутация надежного застройщика крайне важна для полноценной работы на рынке.

До 2016 г. финансирование строительства объектов недвижимости осуществлялось за счет собственных и кредитных средств в соотношении 30 и 70 % соответственно, причем 70 % выделял Строительный альянс в качестве беспроцентного кредита.

В соответствии с Законом № 214-ФЗ компания-застройщик не имеет права требовать с клиента денежные средства в качестве оплаты за реализуемую квартиру до того момента, пока не будет до конца осуществлена процедура государственной регистрации в органах Федеральной регистрационной службы. Поэтому в ООО «Квадратура» использовалась схема приема первоначального взноса денежных средств по договору купли-продажи векселя. После получения компанией-застройщиком из Федеральной регистрационной службы двух экземпляров зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, клиент обязан явиться в офис и погасить выданные ему векселя. Процедура их гашения производилась путем расхода из кассы компании денежных средств, ранее внесенных клиентом за квартиру по

¹⁰ О жилом комплексе «Море Солнца». URL: <http://xn--80ajcqgejfbm7d.xn--p1ai/>.

договору купли-продажи векселя, и принятия этих денежных средств от клиента в счет оплаты за приобретаемую квартиру, но уже по договору участия в долевом строительстве.

Данная система действий была выгодна обеим сторонам отношений, поскольку клиент, покупая квартиру на этапе строительства, сэкономил некоторое количество денежных средств, нежели если бы он приобретал ее после сдачи дома в эксплуатацию, эта разница при наличии ипотеки могла быть существенной. Для компании-застройщика это было выгодно тем, что имелась возможность использовать поступившие средства для оплаты необходимых строительных работ, осуществляемых в данный период времени, расходов заказчика-застройщика, а также гашения основного тела невозобновляемых кредитных линий и банковских процентов по кредитам, вместо вложения собственного капитала на эти цели.

На примере проекта строительства жилого комплекса «Море Солнца» в г. Иркутске был произведен расчет эффективности проекта с применением ДДУ на основе программы «Инвест Оценка 1.0» с использованием итоговых сумм притоков и оттоков денежных средств за весь период строительства объекта (табл. 1).

Таблица 1

Результаты расчетов показателей эффективности проекта строительства жилого комплекса «Море Солнца»

Показатель	Расчетное значение
Чистый дисконтированный доход, тыс. р.	125 980,30
Внутренняя норма доходности, %	1 780
Индекс доходности	1,03
Простой срок окупаемости, лет	0,82
Дисконтированный срок окупаемости, лет	0,83

Эффективность проекта очевидна не только благодаря беспроцентному кредиту Строительного альянса «Магистраль», а также высоким продажам жилья, поскольку из построенных ООО «Квадратура» квартир около 78 % приобретается за счет ипотечных средств. Однако из-за кризиса возможности получения подобного кредита от «Магистрали» не стало, а относительно доступной ипотеки с января 2017 г. не будет.

Второй расчет сделан для условий отмены долевого строительства, предполагающихся после 2020 г. с учетом сохранения достигнутых объемов продаж и изменений в структуре притоков и оттоков денежных средств. В расходной части проекта произойдут изменения по следующим статьям: аренда земли; расходы генерального подрядчика; технологи-

ческие подключения к сетям; гашение основного тела кредита и банковских процентов по кредитам в сравнении с проектом, реализуемым согласно Закону № 214-ФЗ. В доходной части изменения произойдут по всем статьям, за исключением средств кредитного лимита, подразумевающего его использование в качестве оплаты за строительные работы, осуществляемые генеральным подрядчиком строительства: технологическое подключение сетей; часть расходов заказчика-застройщика (в эти расходы включены расходы по аренде офиса, аренде автомобилей, часть заработной платы, часть суммы налогов, затраты на обслуживание офиса). При этом предполагалось, что у компании будет 5 % собственных и 95 % привлеченных средств на строительство (табл. 2).

Таблица 2

Итоговые показатели проекта строительства объекта недвижимости с учетом собственных и привлеченных средств (5 и 95 % соответственно)

Показатель	Расчетное значение
Чистый дисконтированный доход, тыс. р.	-355 199,58
Внутренняя норма доходности, %	-
Индекс доходности	0,64
Простой срок окупаемости, лет	Не достигнут
Дисконтированный срок окупаемости, лет	Не достигнут

Из приведенных данных (см. табл. 2) видна убыточность проекта строительства объекта недвижимости: значение чистого дисконтированного дохода является отрицательным, индекс доходности ниже нормативного значения, а показатели срока окупаемости не достигнуты. Предлагаемых законодателями 5 % собственных средств от стоимости строительства всего объекта недвижимости недостаточно. Компании малого бизнеса с размерами выручки до 400 млн р. в год, полученной в результате осуществления основного вида деятельности, и численностью работников до 100 чел., могут вообще не браться за проект, поскольку не будут иметь ресурсов для строительства объекта должным образом. Опасность банкротства любых компаний в строительном секторе состоит в том, что, не рассчитав свои силы и не выдержав конкуренции, можно легко оказаться банкротом при наличии недостроенного объекта, который невозможно будет продать, потому что отсутствуют средства для завершения строительства, а также в том, что отвечать по обязательствам перед кредитным учреждением будет нечем.

Простого ответа на вопрос о том, какой должна быть минимальная величина собственного капитала, чтобы начать стройку, пока нет. Легче всего его найти организациям, входящим в группу компаний, использующих эффект корпоративного управления, но как показал приведенный пример, экономический кризис эту возможность в строительстве практически уничтожил.

Рассматриваемая проблема порождена недобросовестными застройщиками и инерцией сложившегося механизма финансирования строительства жилья, когда можно начинать стройку, не имея ничего, а вводимые ограничения легко обойти. Из анализа предложенных поправок к Закону № 214-ФЗ следует, что проконтролировать процесс использования средств практически невозможно. Даже при строительстве с использованием только кредитных ресурсов банка отсутствуют гарантии того, что нарушений не будет. Пока вариант финансирования деятельности компаний-застройщиков, оставшихся на рынке при отмене системы долевого строительства, очень проблематичен.

Многомесячные поиски вариантов корректировки законодательства о долевом строительстве завершились в середине 2016 г. принятием Государственной Думой во втором чтении комплекса поправок к Закону № 214-ФЗ. Было решено отказаться от гарантий в 1 млрд р. для групп компаний и суммы, равной 5 % от объема строительства для остальных застройщиков, позволяющих начать возведение объекта недвижимости, и перейти к оплаченному уставному капиталу застройщика. Если компания строит до 1,5 тыс. м², то ее уставный капитал должен быть не менее 2,5 млн р., если возводится более 500 тыс. м² — уставный капитал должен составлять 1,5 млрд р. Эта мера принята для недопущения на рынок компаний-однодневок с уставным капиталом в 10 тыс. р.

Если у застройщика уставный капитал недостаточный, ему необходимо заключить договор поручительства со своим собственным учредителем или участником. Эти требования распространяются на застройщика, поручителя и на других застройщиков, у которых один и тот же поручитель. Поручителей может быть несколько (сопоручителей). При этом в законопроекте четко прописано, что застройщик вообще не может привлекать средства граждан, если принято решение о его ликвидации, банкротстве, при наложении на него арбитражным судом административного наказания и в других очевидных случаях.

Предусмотрена процедура действий застройщика при строительстве многоквартирного дома: он составляет проектную декларацию (которая теперь расширена и унифицирована) и направляет ее контролирующим органам. Получив положительное заключение о соблюдении требований уставного капитала и качестве проектной декларации, застройщик может регистрировать договор. Застройщик теперь обязан иметь свой интернет-сайт, на котором публикуется это заключение, проектная декларация и другие документы.

Если требования к уставному капиталу нарушены, то контролирующий орган выдает предписание о необходимости приведения уставного капитала в соответствие с требованиями в течение 6 месяцев. После этого срока контролирующий орган может подать в суд, чтобы деятельность по привлечению средств дольщиков приостановили, пока не сформируется нужный уставный капитал.

Механизм работы с банками с использованием счетов-эскроу в законопроекте сохранился, но в качестве альтернативной формы — это могут быть счета-эскроу, открытые только в том банке, который дает застройщику кредит на строительство, либо договоры страхования или поручительства банка. По мнению Н. Б. Косаревой, счета-эскроу — это некая перспективная форма, к использованию которой застройщики придут постепенно. Однако она должна завоевать свое право быть основной, и таковой она станет не раньше, чем через 5 лет. Банк кредитует строительство, а все дольщики размещают средства в этом банке на эскроу-счетах. Единственное целевое использование этих средств — их перечисление застройщику после подписания акта сдачи-приемки квартиры. При этом ужесточены требования к банкам, теперь это могут быть только банки, в которых размещаются средства федерального бюджета. Предполагается, что сначала этим воспользуются 2–3 крупных банка, так как нужно наработать определенный опыт [12].

Предусмотрены и другие формы защиты средств граждан: в соответствии с поручением Президента по итогам Госсовета по градостроительству, до 1 декабря 2016 г. предстоит создать фонд, в который девелоперы станут перечислять средства с целью их использования для достройки недвижимости в случае банкротства конкретного застройщика. Деталей в законе нет, но предусмотрено, что взносы в фонды не должны составлять более 1 % от планируемой стоимости строительства многоквартирного дома. Все остальное должно определить Правительство.

Закон вступает в силу с 1 января 2017 г., его часть, касающаяся эскроу-счетов и создания единого реестра застройщиков — с 1 июля 2017 г. Требования к уставному капиталу применяются с 1 июля 2017 г. к тем застройщикам, которые начинают регистрировать первый договор на многоквартирный дом. Это означает, что если в каком-то доме первый договор долевого участия уже был зарегистрирован и началось привлечение средств дольщиков, тогда там дорабатывают по старой схеме.

По мнению Н. Б. Косаревой, документ получился весьма сбалансированным не только с точки зрения защиты прав дольщиков, в нем отражены предложения застройщиков по так называемому потребительскому терроризму, позволяющему гражданам на основе закона «О защите прав потребителей» подавать на застройщика в суд по любому поводу, с целью получения большой компенсации за мелочь. Закон придаст строительству новую динамику и повысит интерес к договорам долевого строительства [12].

Однако с учетом проведенного исследования, сбалансированности пока не достигнуто. Формально долевое строительство остается, но введено столько ограничений на его применение, что оно чрезвычайно затруднено. В результате с рынка реально может уйти большое количество строительных компаний, что снизит привычные темпы роста вводимого жилья и приведет к дальнейшей стагнации отрасли и сопряженных с ней сфер деятельности. В этом случае возникнет проблема поддержки динамики роста спроса на жилье, вызванная увеличивающимися потребностями населения. Кроме того, нет

никакой гарантии, что оставшиеся на рынке компании смогут работать без нарушений. Если компании, действующие в регионе, не обеспечат требуемый ввод жилья, региональные власти будут вынуждены привлекать застройщиков — представителей крупного бизнеса не только из других частей страны, но и государств. При этом средства, которые могли бы быть заработаны внутри региона, в том числе налоговые поступления в бюджет, будут уходить из него, что скажется на уровне жизни и развития территории.

Снижение конкуренции на рынке жилищного строительства приведет к усугублению проблемы повышения доступности приобретения жилья в собственность. Сужение количества застройщиков спровоцирует ухудшение качества существующего жилищного фонда, закрепит отсутствие различных форм удовлетворения потребности в жилье. Следовательно, поиск решений проблемы необходимо продолжать не только в отрасли строительства: в стране должно стать выгодным быть цивилизованным и честным застройщиком. Невозможно ограничиться только ликвидацией ДДУ, в качестве движущей силы нужно использовать мотивированную заинтересованность всех участников процесса строительства, включая органы власти, строительные компании и организации по эксплуатации инженерных сетей [5; 13]. Необходимо четкое закрепление и регламентация функций в разрезе каждого этапа возведения объекта недвижимости, предоставление законодательного права совмещения во времени этапов проектирования и строительства жилых объектов.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Grushina O. The housing problem in the light of market imperfections theory / O. Grushina, G. Khomkalov // Journal of Applied Economic Sciences. — 2016. — Vol. 11, iss. 3. — P. 501–511.
2. Косарева Н. Б. Жилищная политика и экономика в России: результаты и стратегия развития : монография / Н. Б. Косарева, Т. Д. Полиди, А. С. Пузанов. — М. : НИУ ВШЭ, 2015. — 386 с.
3. Косарева Н. Б. Основные тенденции жилищной экономики российских городов / Н. Б. Косарева, Т. Д. Полиди, А. С. Пузанов // Городские исследования и практики. — 2015. — № 1. — С. 33–54.
4. Самаруха И. В. Механизмы финансирования рынка доступного жилья на муниципальном уровне / И. В. Самаруха, Т. Г. Краснова, Т. В. Шалыгина // Известия Иркутской государственной экономической академии. — 2009. — № 3. — С. 34–41.
5. Светник Т. В. Предпринимательский механизм управления продолжительностью жилищного инвестиционно-строительного цикла в городе / Т. В. Светник, И. Б. Королева. — Иркутск : Изд-во БГУЭП, 2012. — 163 с.
6. Жмурко С. Плюсы и минусы долевого строительства [Электронный ресурс] / С. Жмурко. — Режим доступа: <http://ya-advokat.ru/plyusy-i-minusy-dolevogo-stroitelstva/>.
7. Криндач А. Страховка — кому иллюзия защищенности, а для кого реальные деньги [Электронный ресурс] / А. Криндач. — Режим доступа: <http://силавдвижении.рф/stati/straxovka-komu-illyuziya-zashhishhennosti-a-dlya-kogo-realnye-dengi/>.
8. Дерябина А. Строителей пугает идея отказаться от системы долевого строительства [Электронный ресурс] / А. Дерябина. — Режим доступа: <http://www.rbc.ru/newspaper/2015/07/28/56bcb3209a7947299f72bd6f>.
9. Литвинова А. Долевое строительство отменят [Электронный ресурс] : спец. репортаж / А. Литвинова. — Режим доступа: <http://www.vesti.ru/news/>.
10. Ключник Д. Нелегкая доля [Электронный ресурс] / Д. Ключник // Российская газета. — 2015. — 11 авг. — Режим доступа: <https://rg.ru/2015/08/11/zilyo.html>.

11. Ляув Б. Деньги дольщиков в надежные руки [Электронный ресурс] / Б. Ляув. — Режим доступа: <http://www.vedomosti.ru/realty/articles/2015/11/17/617107-trebovaniya-stroitelnyam>.
12. Косарева Надежда. Поправки в 214-ФЗ защитят не только дольщиков, но и застройщиков [Электронный ресурс]: интервью / записал А. Чернаков // Власть и саморегулирование. — 2016. — 23 июня. — Режим доступа: <http://www.rcmm.ru/vlast-i-samoregulirovanie/27337-nadezhda-kosareva-popravki-v-214-fz-zaschityat-ne-tolko-dolschikov-no-i-zastroyschikov.html>.
13. Светник Т. В. Комплексный подход к управлению продолжительностью жилищного инвестиционно-строительного цикла в регионе [Электронный ресурс] / Т. В. Светник, И. Б. Королева // Известия Иркутской государственной экономической академии (Байкальский государственный университет экономики и права). — 2013. — № 6. — Режим доступа: <http://brj-bguerp.ru/reader/article.aspx?id=18647>.

REFERENCES

1. Grushina O., Khomkalov G. The housing problem in the light of market imperfections theory. *Journal of Applied Economic Sciences*, 2016, vol. 11, iss. 3, pp. 501–511.
2. Kosareva N. B., Polidi T. D., Puzanov A. S. *Zhilishchnaya politika i ekonomika v Rossii: rezul'taty i strategiya razvitiya* [Housing Policy and Economy In Russia: Results and Development Strategies]. Moscow, The Higher School of Economics Publ., 2015. 386 p.
3. Kosareva N. B., Polidi T. D., Puzanov A. S. Major trends in housing economy of Russian cities. *Gorodskie issledovaniya i praktiki = Urban Studies and Practices*, 2015, no. 1, pp. 33–54. (In Russian).
4. Samarkha I. V., Krasnova T. G., Shalygina T. V. Mechanisms of financing the market of affordable housing at the municipal level. *Izvestiya Irkutskoi gosudarstvennoi ekonomicheskoi akademii = Bulletin of Irkutsk State Economics Academy*, 2009, no. 3, pp. 34–41. (In Russian).
5. Svetnik T. V., Koroleva I. B. *Mekhanizm upravleniya prodolzhitel'nostyu zhilishchnogo investitsionno-stroitel'nogo tsikla v gorode* [Mechanism for Control over the Duration of Housing Investment and Construction Cycle in the City]. Irkutsk, Baikal State University of Economics and Law Publ., 2012. 163 p.
6. Zhmurko S. *Plyusy i minusy dolevogo stroitel'stva* [Shortcomings and Drawbacks of Shared Construction]. Available at: <http://ya-advokat.ru/plyusy-i-minusy-dolevogo-stroitelstva/>. (In Russian).
7. Krindach A. *Strakhovka — komu illyuziya zashchishchennosti, a dlya kogo real'nye den'gi* [Insurance as Illusion of Protection for Some and Real Money for others]. Available at: <http://силавдвижении.рф/stati/strakhovka-komu-illyuziya-zashchishchennosti-a-dlya-kogo-realnye-dengi/>. (In Russian).
8. Deryabina A. *Stroitelei pugaet ideya otkazat'sya ot sistemy dolevogo stroitel'stva* [Developers are Alarmed by the Possible Abandonment of Shared Construction]. Available at: <http://www.rbc.ru/newspaper/2015/07/28/56bcb3209a7947299f72bd6f>. (In Russian).
9. Litvinova A. *Dolevoe stroitel'stvo otmenyat. Spetsial'nyi reportazh* [Shared Construction to be Liquidated. Special Coverage]. Available at: <http://www.vesti.ru/news/>. (In Russian).
10. Klyuchnik D. A heavy share. *Rossiiskaya Gazeta*, 2015, August 11. Available at: <https://rg.ru/2015/08/11/zilyo.html>. (In Russian).
11. Lyauv B. *Den'gi dol'shchikov v nadezhnye ruki* [Shareholders' Money to Safe Hands]. Available at: <http://www.vedomosti.ru/realty/articles/2015/11/17/617107-trebovaniya-stroitelnyam>. (In Russian).
12. Kosareva Nadezhda. Amendments to the Federal Law No. 214 to protect shareholders as well as developers. Interview. *Stroitel'stvo. Ru = Construction.Ru*, 2016, June 23. Available at: <http://www.rcmm.ru/vlast-i-samoregulirovanie/27337-nadezhda-kosareva-popravki-v-214-fz-zaschityat-ne-tolko-dolschikov-no-i-zastroyschikov.html>. (In Russian).
13. Svetnik T. V., Koroleva I. B. A complex approach to managing housing investment and construction cycle period in a region. *Izvestiya Irkutskoi gosudarstvennoi ekonomicheskoi akademii (Baykalskii gosudarstvennyi universitet ekonomiki i prava) = Bulletin of Irkutsk State Economics Academy (Baikal State University of Economics and Law)*, 2013, no. 6. Available at: <http://brj-bguerp.ru/reader/article.aspx?id=18647>. (In Russian).

Информация об авторах

Светник Тамара Васильевна — доктор экономических наук, профессор, кафедра экономики предприятия и предпринимательской деятельности, Байкальский государственный университет, 664003, г. Иркутск, ул. Ленина, 11, e-mail: svetnik@mail.ru.

Вахнович Виктория Сергеевна — магистрант, кафедра экономики предприятия и предпринимательской деятельности, Байкальский государственный университет, 664003, г. Иркутск, ул. Ленина, 11, e-mail: vs_vakhnovich@rambler.ru.

Библиографическое описание статьи

Светник Т. В. Система долевого строительства и оценка механизмов ее замещения / Т. В. Светник, В. С. Вахнович // Известия Байкальского государственного университета. — 2016. — Т. 26, № 6. — С. 907–918. — DOI: 10.17150/2500-2759.2016.26(6).907-918.

Authors

Tamara V. Svetnik — Doctor habil. (Economics), Professor, Department of Enterprise Economy and Entrepreneurial Activity, Baikal State University, 11 Lenin St., 664003, Irkutsk, Russian Federation, email: svetnik@mail.ru.

Victoria S. Vakhnovich — Graduate Student, Department of Enterprise Economy and Entrepreneurial Activity, Baikal State University, 11 Lenin St., 664003, Irkutsk, Russian Federation, email: vs_vakhnovich@rambler.ru.

Reference to article

Svetnik T. V., Vakhnovich V. S. The shared construction system and evaluation of mechanisms for its replacement. *Izvestiya Baikal'skogo gosudarstvennogo universiteta = Bulletin of Baikal State University*, 2016, vol. 26, no. 6, pp. 907–918. DOI: 10.17150/2500-2759.2016.26(6).907-918 (In Russian).