

УДК 332.8 (470+571)

Т. И. Кубасова*Байкальский государственный университет,
г. Иркутск, Российская Федерация***Н. Г. Новикова***Байкальский государственный университет,
г. Иркутск, Российская Федерация***А. П. Суходолов***Байкальский государственный университет,
г. Иркутск, Российская Федерация*

ПЕРСПЕКТИВЫ И ПРОБЛЕМЫ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В РОССИИ В КОНТЕКСТЕ ПОСЛЕДНИХ ИЗМЕНЕНИЙ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

АННОТАЦИЯ. В статье на основе исследования возможных последствий внедрения последних изменений законодательства, регламентирующего сферу долевого строительства, проведенного с позиции интересов дольщиков, строительного комплекса и социально-экономической ситуации в стране в целом показан их поверхностный, противоречивый характер, который окажет негативное воздействие по всем трем обозначенным направлениям, выделены условия перехода к проектному банковскому финансированию, представлена характеристика начального периода внедрения проектного банковского финансирования на основе банковского сопровождения финансирования застройщика, посредством использования счетов эскроу, рассмотрен положительный опыт внедрения проектного финансирования на примере микрорайона «Луговое» в г. Иркутске и обоснован вывод о необходимости развития конкуренции при строительстве жилья, которая является важнейшим фактором развития проектного финансирования жилищного строительства на экономически приемлемых условиях для населения, показано усиление проблемы развития конкуренции в обозначенной сфере в связи с внедрением последних изменений законодательства, способное блокировать переходный период от долевого к проектному финансированию жилья.

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА. Обманутые дольщики; изменение законодательства; жилищное строительство; проблема развития конкуренции; проектное банковское финансирование.

ИНФОРМАЦИЯ О СТАТЬЕ. Дата поступления 30 октября 2017 г.; дата принятия к печати 19 декабря 2017 г.; дата онлайн-размещения 29 декабря 2017 г.

T. I. Kubasova*Baikal State University,
Irkutsk, Russian Federation***N. G. Novikova***Baikal State University,
Irkutsk, Russian Federation***A. P. Sukhodolov***Baikal State University,
Irkutsk, Russian Federation*

PROSPECTS AND PROBLEMS OF DEVELOPING THE HOUSING CONSTRUCTION IN RUSSIA IN TERMS OF THE LATEST LEGISLATIVE CHANGES

ABSTRACT. The article presents the research based on possible consequences of the latest legislative changes regulating the sphere of shared construction conducted

© Т. И. Кубасова, Н. Г. Новикова, А. П. Суходолов, 2017

Baikal Research Journal

электронный научный журнал Байкальского государственного университета

from the perspective of the holders' interests, the construction complex and the socio-economic situation in the country in general, their superficial, contradictory nature that would have a negative impact on all three indicated aspects; it emphasizes the conditions for transition to the project bank financing; it characterizes the initial period of the project bank financing adaptation based on a bank support for financing the developer through the use of escrow accounts. The article considers the positive experience of implementing the project financing in terms of the «Lugovoye» neighbourhood in Irkutsk; substantiates the conclusion on the necessity of developing the competition in the housing construction, which is the most important factor in developing the project financing of the housing construction based on economically acceptable conditions for population; it shows an increase of the problem of developing competition in the designated area due to introduction of the latest legislative changes, which can block the transition period from equity to project financing of housing.

KEYWORDS. Hoodwinked investors; legislation changes; housing construction; problem of competition development; project bank financing.

ARTICLE INFO. Received October 10, 2017; accepted December 19, 2017; available online December 29, 2017.

Долевое строительство сегодня является основным способом решения жилищной проблемы населения в нашей стране. На его основе сегодня в России строится 70–80 % всего многоэтажного жилья [1].

Благодаря ДДУ как способу финансирования строительства сотни тысяч граждан получили возможность приобрести необходимое жилье с определёнными характеристиками с рассрочкой платежа и в сжатые сроки. В то же время этому способу присущ и целый ряд недостатков, главным из которых являются обманутые дольщики. Эта проблема постоянно находится в центре внимания ученых, политиков, экспертов и общественности. Ее высокая внутривнутриполитическая и социальная значимость обуславливают серьезное внимание государства, проявляющееся в неоднократных изменениях законодательства с целью предотвращения обмана дольщиков. Так, по данным из предоставленных регионами «дорожных карт» по решению проблем обманутых дольщиков, в 72 субъектах Федерации насчитывается 830 проблемных объектов, а число заключивших договоры долевого участия граждан составляет 86 тысяч человек¹.

Сегодня решение проблемы «обманутых дольщиков» и дальнейшего развития жилищного строительства в России, по мнению законодателей должны быть взаимосвязаны. Этому посвящены последние изменения нормативно-правовой базы, регламентирующей жилищное строительство. Имеется в виду, главным образом, Федеральный закон от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан — участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», который кардинально изменяет Федеральный закон 214 ФЗ².

Однако, многие ученые и практики называют последние изменения законодательства не только противоречивыми, сделанными небрежно и наспех, но и наносящими вред развитию жилищного строительства, неспособными по-настоящему защитить дольщиков и обеспечить дальнейшее развитие конкуренции в жилищном секторе строительного комплекса, а, следовательно, снижающими реалистичность внедрения альтернативных способов его финансирования, что является, на наш взгляд, серьезной проблемой [1; 2; 3]. Дискуссионный характер изменений

¹ Место долевого строительства займёт проектное финансирование // Парламентская газета. URL: <https://www.pnp.ru/economics/mesto-dolevogo-stroitelstva-zaymyot-proektnoe-finansirovanie.html>.

² ИПИ «ГАРАНТ». URL: <http://base.garant.ru/71732782/#ixzz4yr0RkpmV>.

законодательства в области жилищного строительства определяет актуальность темы настоящей статьи.

Цель статьи: исследование характера воздействия последних изменений законодательства в сфере жилищного строительства на его развитие и обоснование необходимости постепенного внедрения проектного финансирования при параллельном создании условий для развития конкурентной среды в сфере строительства жилья.

Для достижения обозначенной цели в статье поставлены следующие задачи:

1. Изучение наиболее существенных изменений законодательства в сфере долевого строительства, с их оценкой.
2. Исследование условий для внедрения банковского сопровождения долевого строительства и проектного финансирования жилищного строительства.

Как известно с июля 2017 г. по июль 2018 г. законодательством предполагается создание условий для отмены финансирования жилищного строительства по договору долевого участия (ДДУ)³.

На этом этапе предусмотрены следующие изменения в законодательстве:

- ужесточение требований к застройщикам;
- меры по предотвращению проблемы «обманутые дольщики». Это созданный и запущенный в ноябре 2017 года «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства (компенсационный фонд)», который уполномочен контролировать финансовое состояние застройщиков, привлекающих средства граждан по ДДУ;
- реформа организационной структуры контроля (надзора) в сфере долевого строительства с возложением полномочий на органы государственного строительного надзора⁴.

При этом сама схема финансирования жилищного строительства на основе ДДУ не меняется (рис. 1), снижение рисков новых обманутых дольщиков осуществляется через отбор застройщиков по новым требованиям и создание страховой подушки — через Компенсационный фонд.



Рис. 1. Финансирование застройщика жилья по схеме ДДУ

Для обоснованной оценки возможных последствий внедрения последних изменений законодательства в сфере долевого строительства, необходимо всесторонне рассмотреть влияние этих изменений.

По нашему мнению, влияние обозначенных изменений законодательства отразится главным образом на трех основных направлениях, выделенных нами по

³ ИПП «ГАРАНТ». URL: <http://base.garant.ru/71732782/#ixzz4yr0RkpmV>.

⁴ 72 % региональных органов контроля за долевым строительством могут быть реформированы. URL: <https://erzrf.ru/news/72-regionalnykh-organov-kontrolya-za-dolevym-stroitelstvom-mogut-byt-reformirovany>.

признаку «сфера воздействия». Это строительный комплекс и жилищное строительство как его сектор, население, решающее свою жилищную проблему и социально-экономическая ситуация в стране в целом.

Рассмотрим некоторые наиболее обсуждаемые сегодня в прессе и специальной литературе грядущие изменения в области долевого строительства, из представленных, в ст.16 218 ФЗ⁵.

1. Статьей 16. 218 ФЗ предусмотрены ограничения к застройщику, связанные с опытом работы (не менее 3-х лет), количеством построенного жилья (не менее 10 тыс. м²), а также ограничения, связанные с организационно-правовой формой собственности (только хозяйственные общества ПАО, АО, ООО) и необходимостью именоваться специализированным застройщиком. Эти требования определяют, как минимум, четыре важнейших следствия.

Во-первых, будет закрыт доступ на рынок долевого строительства фирм однодневок, неквалифицированных фирм, что является «плюсом» с позиции интересов дольщиков.

Во-вторых, уход с рынка небольших, но добросовестных застройщиков, работающих в небольших муниципальных образованиях и /или имеющих небольшие объемы (строительство таунхаусов), приведет к снижению конкуренции, объемов жилищного строительства, производства его поставщиков, работников. Кроме того, можно прогнозировать обусловленный этим рост цен. Все это отрицательно скажется на интересах дольщиков, жилищном строительстве, вызовет напряженные социально-экономической обстановки в стране.

В-третьих, положение закона определяющее необходимость наличия у застройщика статуса «специализированный застройщик» окончательно не предотвратит допуск на рынок долевого строительства недобросовестных застройщиков. Для того чтобы обойти это положение и получить такой статус, достаточно ввести учредителя с малой долей в капитале отвечающего требованиям закона. При этом недобросовестный учредитель с максимальной долей, не имеющий намерений строить, легко сможет вывести деньги не только дольщиков, но и других участников организации застройщика, используя схему «авансы подрядчикам и поставщикам». Это также отрицательно скажется на интересах дольщиков, объемах жилищного строительства, связанных с ним производств, социально-экономической ситуации в стране.

В-четвертых, ограничение относительно организационно-правовой формы (только хозяйственные общества) исключает из долевого строительства ФГУПЫ, МУПЫ, казенные предприятия, которые сегодня в некоторых субъектах Российской Федерации ведут значительные объемы долевого строительства. Это станет еще одним фактором снижения конкуренции, обусловленного этим ростом цен, отрицательно скажется и на дольщиках, и на жилищном строительстве, и на социально-экономической обстановке в стране.

2. Статьей 16 218 ФЗ предусмотрено, что застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства при условии, что строительство осуществляется в пределах одного разрешения на строительство. Это положение определяет, как минимум, три важнейших следствия.

Во-первых, внедрение этого положения предотвратит создание финансовых пирамид, когда выведенные из процесса строительства (похищенные, растроченные не по назначению и т.п.) денежные средства одних дольщиков, могли покрываться за счет денежных средств, привлеченных за счет других дольщиков. Это несомненный «плюс» в пользу защиты интересов дольщиков.

⁵ ИПП «ГАРАНТ». URL: <http://base.garant.ru/71732782/#ixzz4yr0RkpmV>.

Во-вторых, невозможным станет строительство объектов инфраструктуры (социальной, инженерной и транспортной) за пределами земельного участка, обозначенного в одном разрешении. Этапность застройки кварталов и микрорайонов предполагает пропорциональное распределение затрат на строительство этих объектов на все строящиеся помещения. Однако по новым условиям начиная застройку квартала или микрорайона застройщик не будет иметь возможности привлекать деньги дольщиков-участников застройки на следующих этапах. В результате этого обозначенные объекты инфраструктуры могут быть построены позже и возможно не в полном объеме, что значительно снизит потребительские качества зоны проживания для населения, отрицательно скажется на продажах квартир и, как следствие на застройщиках, особенно в контексте компенсации затрат последних по финансированию этих объектов.

В-третьих, рассматриваемое положение закона 218 ФЗ ставит под вопрос возможность реализации проектов комплексного освоения территорий (КОТ), развития застроенных территорий (РЗТ) и комплексного развития территорий (КРТ), которая невозможна в рамках одного разрешения на строительство. Застройщики, выигравшие аукционы КОТ, РЗТ, КРТ и одновременно привлекающие средства на основе ДДУ, не смогут завершить эти проекты, если их окончание намечено после 01.07.2018 года. Учитывая, что контракты по КОТ, РЗТ, КРТ не допускают замену исполнителя, а односторонний отказ от исполнения государственного контракта автоматически подвергает застройщика включению в реестр недобросовестных поставщиков, застройщикам придется отказаться от долевого строительства или расторгнуть/не заключать обозначенные государственные контракты. Это в свою очередь отрицательно скажется не только на секторе жилищного строительства, будет фактором его сокращения и как следствие сокращения всех связанных с ним отраслей производства, но и негативно отразится на инвестиционной привлекательности регионов, программах расселения граждан из ветхого и аварийного жилья, что в конечном счете, может привести к усилению социальной напряженности в обществе, отрицательно скажется на социально-экономической ситуации в стране в целом. Таким образом, можно утверждать, что последствия введения одного разрешения для одного застройщика для жилищного строительства и страны в целом будут отрицательными и поэтому имеют знак «минус».

3. Статьей 16 218 ФЗ предусмотрен также ряд лимитов по размерам собственных средств, авансирования, направлениям расходования средств, а также запрет на осуществление операций по расчетному счету застройщика в целях, не связанных с привлечением денежных средств участников долевого строительства нового объекта. Установлены нормативы собственных оборотных средств (10 % от проектной стоимости строительства), накладных расходов и фонда оплаты труда застройщика (10 %), обязательств застройщика, не связанных с привлечением денежных средств дольщиков (1 %), авансирования поставщиков (30 %), а также перечень направлений использования средств застройщика. Эти ограничения определяют, как минимум, три следствия.

Во-первых, установленные лимиты защитят деньги дольщиков от необоснованного использования, а наличие на счете застройщика денежных средств в размере 10 % проектной стоимости, по мнению законодателей, будет их гарантией, что является положительным и потому может быть оценено знаком «плюс» в пользу интересов дольщиков.

Во-вторых, несоответствие ограничений по направлениям и структуре расходов практике жилищного строительства и запрет на осуществление операций по расчетному счету застройщика, не позволит не только завершать, но и начинать строительные проекты, решать проблемы неизбежных кассовых разрывов. Име-

ются ввиду расходы, связанные с земельными участками, в том числе проценты по кредиту, продажа амортизированных и неиспользуемых машин и оборудования, квартир, оставшихся от предыдущих проектов. Наряду с необходимостью выполнения требования о замораживании денежных средств в размере 10 % проектной стоимости это будет блокировать возможность начинать новые строительные проекты. Особенно отрицательное воздействие рассматриваемые ограничения окажут на малый строительный бизнес, что приведет к его уходу с рынка и как следствие к сокращению конкурентной среды, росту цен на жилье, снижению налоговых поступлений в бюджет. Очевидно, что обозначенные проблемы можно расценить как отрицательные и для дольщиков, в том числе и будущих, и для застройщиков. и для экономики страны, для которой рост строительного комплекса является важнейшим фактором развития.

В-третьих, лимит в отношении обязательств, не связанных с долевым строительством в пределах одного разрешения, не позволит застройщикам выполнять свои гарантийные обязательства по уже сданным домам, срок действия которых 5 лет, если их суммарный объем более 1 % проектной стоимости. Это отрицательно скажется на интересах участников долевого строительства прошлых лет.

Негативное воздействие, по нашему мнению, также окажут изменения законодательства дающие неограниченные возможности уполномоченным банкам по регулированию выплат со счетов застройщиков, а также изменения, позволяющие приостанавливать деятельность застройщика во внесудебном порядке в случаях даже случайных, минимальных налоговых недоимок. Эти нововведения откроют путь коррупции и внесут свой весомый вклад в увеличение количества дольщиков, которые не получают в установленные сроки свои квартиры.

В рамках решения второй задачи настоящей статьи рассмотрим условия для внедрения банковского сопровождения долевого строительства и проектного финансирования жилищного строительства.

Наряду с рассмотренными негативными последствиями внедрения последних изменений законодательства в области долевого финансирования жилищного строительства, по нашему мнению, в России сформировался ряд объективных экономических условий для внедрения альтернативных способов финансирования жилья, имеется ввиду проектное банковское финансирование.

Рассмотрим два наиболее важных с нашей точки зрения условия.

Во-первых, возможность государственной финансовой поддержки жилищного строительства.

В рамках государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации и формирование комфортной городской среды» на 2018—2025 годы объемы строительства жилья ежегодно увеличиваются — с 88 млн м² в 2018 году до 120 млн м² в 2025 году (см. табл. 1)⁶.

Таблица 1

Прогноз объема строительства жилья на период 2018–2025 годы

Наименование показателей	Единица измерения	2017 год (базовое значение)	2018 год	2019 год	2020 год	2021 год	2022 год	2023 год	2024 год	2025 год
Годовой объем ввода жилья	млн м ²	81	88	94	100	104	108	112	116	120
Коэффициент доступности жилья	единиц	2,6	2,5	2,5	2,4	2,4	2,4	2,3	2,3	2,3

⁶ ИПП «ГАРАНТ». URL: <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/56630884/>.

Как видно из табл. 1 в обозначенной Государственной программе имеются серьезные планы по увеличению объемов строительства жилья и повышению его доступности, на финансирование которого заложено из федерального бюджета 801,6 млрд р.

Во-вторых, наличие инвестиционного потенциала финансирования жилищного строительства у населения и бизнеса.

По данным экспертов объемы привлеченных средств по ДДУ оцениваются более 4 трлн р. — это средства населения. В дискуссии о поддержке ДДУ их сторонники аргументируют невозможность перехода к проектному финансированию из-за неготовности банковской системы финансировать сложившиеся объемы строительства. На наш взгляд, это не так. Объем привлеченных денежных средств физических и юридических лиц кредитными организациями на 01.09.2017 г. по данным Банка России составляет соответственно 49 869 339 млн р. (табл. 2.)⁷.

Таблица 2

Объем привлеченных денежных средств физических и юридических лиц кредитными организациями (на 01.09.2017 г.), млн р.

Депозиты физических и юридических лиц	Всего	В том числе					
		Физические лица			Юридические лица		
		итого	рубли	валюта	итого	рубли	валюта
На 01.09.2017 г.	49 869 339	24 861 335	19 263 079	5 598 256	25 008 004	17 585 166	7 422 838

Кроме этого, на финансовом российском рынке в настоящее время сложились благоприятные условия для кредитования застройщиков: инфляция по году снизилась до 4 %, одновременно произошло снижение ключевой ставки Банка России (до 8,25 %), что делает для застройщиков более доступным целевое банковское кредитование⁸.

Рассмотренные условия позволяют отойти от практики финансирования жилищного строительства на основе ДДУ и перейти к проектному финансированию, начальным этапом внедрения которого, на наш взгляд, будет внедрение процедуры банковского сопровождения долевого строительства.

Главной целью банковского сопровождения при этом является не предупреждающие меры появления обманутых дольщиков, а кардинальное изменение механизма финансирования, предусматривающего продажу только готового жилья. Это практически сводит к нулю риск появления обманутых дольщиков.

В соответствии с требованиями статьи 18.2 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ (ред. от 29.07.2017 г.) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», с 1.07.2018 г. вводится обязательное банковское сопровождение деятельности застройщика. При этом размещенные денежные средства дольщиков по договорам ДДУ зачисляются на специальные счета эскроу в уполномоченном банке [4; 5]. Перечисление этих средств на счет застройщика осуществляется только после окончания строительства. При этом деньги дольщиков на счетах эскроу выступают по сути в качестве аккредитива, а само строительство производится либо за счет собственных средств застройщика, либо кредитных (рис. 2).

⁷ Привлеченные средства // Статистический бюллетень Банка России. 2017. № 10. С. 115–116. URL: BBS/BBs1710r.pdf.

⁸ Центральный банк Российской Федерации. URL: <http://www.cbr.ru>.



Рис. 2. Финансирование застройщика жилья по схеме банковского сопровождения (счета эскроу)

Законодательство предусматривает размещение средств дольщиков на особых банковских счетах (счета эскроу), что, по сути, означает банковское сопровождение расходования средств дольщиков. Вторым моментом переходного периода предусмотрено создание уполномоченных банков по финансированию жилищного строительства (прототип стройбанков в советский период). В настоящее время АИЖК разрабатывает пилотный проект создания аналога банка на базе «Российского кредита», переданного на баланс АИЖК в процессе реорганизации⁹.

Банк в данной ситуации должен обладать соответствующими компетенциями в области не только оценки эффективности инвестиционных решений, но и технических вопросах строительства. А это потребует изменение структуры, кадрового потенциала.

По мнению экспертов, он может продлиться от 3 до 5 лет¹⁰. Это переходный период от долевого финансирования к проектному банковскому финансированию.

Такая форма финансирования позволяет населению получить жилье в срок и с гарантией качества, а государству — закрыть проблему «обманутых дольщиков».

Общеизвестно, что в мире существует практика, при которой застройщик на 25–30 % финансирует жилищное строительство за счет собственных средств, а более 70 % — за счет банковского проектного финансирования. В России главным кредитором «кредитором» застройщика выступает население, которое инвестирует в стройку по договорам долевого участия.

Авторы настоящего исследования придерживаются определения проектного финансирования «как мультиинструментальной формы финансирования специально созданной для реализации проекта компании SPV (Special Purpose Vehicle), при которой будущие денежные потоки проекта являются основным источником обеспечением возврата заемных средств и выплаты доходов инвесторам» [6; 7; 8; 9; 10].

Таким образом в рамках данного подхода застройщик получает инвестиции без участия граждан, строительство обеспечивается за счет банковского кредита, при этом застройщик может регулировать денежные потоки повышать эффективность проекта.

На этом этапе для банков становится важным вопрос увеличения кредитной массы за счет долгосрочного фондирования. Дискуссия по этому вопросу уже началась. Так, предлагается для увеличения объема выпуска ипотечных ценных бумаг (ИЦБ), которые являются основным источником фондирования «длинных денег» для банков, в качестве обеспечения по ипотечному покрытию использовать ДДУ¹¹, что является, на наш взгляд, весьма сомнительным предложением.

Включение в ипотечное покрытие низкокачественного и рискованного инструмента, которым является ДДУ, приведет к замене проблемы «обманутых дольщиков» на проблему «обманутых инвесторов». Необходимо на этом этапе принять взвешенные решения на законодательном уровне и не позволить перенести риски, присущие ДДУ в сфере строительства в сферу инвестиционных решений.

⁹ В Госдуме обсудили переход от долевого строительства к проектному финансированию. URL: <https://erzrf.ru/news/v-gosdume-obsudili-perekhod-ot-dolevogo-stroitelstva-k-proyektnomu-finansirovaniyu>.

¹⁰ Убрать дольщика // Коммерсант. 2017. 16 нояб. URL: <https://www.kommersant.ru/doc/3467955>.

¹¹ ДДУ могут использовать в качестве обеспечения по облигациям. URL: <https://erzrf.ru/news/ddu-mogut-ispolzovat-v-kachestve-obespecheniya-po-obligatsiyam>.

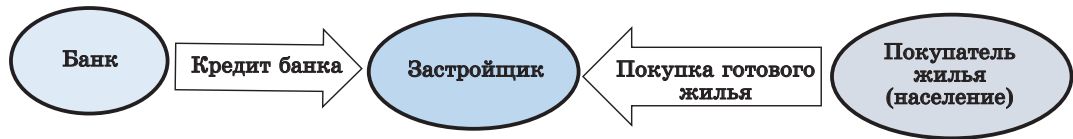


Рис. 3. Финансирование застройщика жилья по схеме проектного банковского финансирования

По нашему мнению, самый сложный вопрос, который необходимо решать при внедрении схемы проектного банковского финансирования, это — формирование гарантированного спроса (сбыта) со стороны населения на построенное жилье. При этом в мировой практике также существуют схемы бронирования квартир, когда потенциальный покупатель еще на стадии строительства бронирует квартиру, внося аванс 30 % от стоимости квартир, остальные 70 % — после заселения¹².

В российской практике также имеется некоторый опыт в области проектного финансирования [11]. Так, например, в Иркутске в 2010 году ОА «Иркутское региональное жилищное агентство» реализовало пилотный проект по приобретению жилья в ЖК «Луговое» на основе, так называемой, безопасной схемы. Застройщик ООО «Востсибстрой» использовал для финансирования строительства жилья собственные и заемные средства (кредиты и займы). Рефинансирование ипотечных кредитов осуществлялось через АИЖК по программе «Новостройка».

Население бронировало выбранные квартиры на следующих условиях:

- первоначальный взнос на стадии строительства 30 % от стоимости квартиры;
- фиксированная ставка по ипотечному кредиту (от 7,9 %) и неизменная стоимость квадратного метра. Они фиксировались на момент заключения договора и оставались неизменными.

- оставшиеся 70 % — перечислялись застройщику по окончании строительства и получения разрешения на ввод в виде средств ипотечного кредита.

В результате по безопасным для населения схемам было забронировано 100 квартир общей площадью 4780 м², зарезервировано 105 млн р. для выдачи ипотечных кредитов. Ипотечные кредиты выдавались и рефинансировались АИЖК в рамках программы «Новостройка» по минимальной процентной ставке по ипотечным кредитам –7,9 %.

В заключение следует отметить, что проведенное исследование перспектив развития жилищного строительства позволяет сделать следующие основные выводы.

Несмотря на позитивный настрой законодателей и некоторых экспертов, принятые изменения законодательства не нацелены на развитие конкуренции в сфере жилищного строительства, что будет являться сдерживающим фактором для внедрения проектного банковского финансирования. Как было показано в настоящей статье значительная часть изменений законодательства при их внедрении приведет к уходу с рынка малого и даже среднего бизнеса, который, по мнению известных экономистов всего мира, является фундаментом для развития конкуренции и поэтому активно поддерживается государством [12; 13; 14].

Мы присоединяемся к мнению специалистов, считающих развитие конкуренции важнейшим фактором внедрения проектного финансирования, однако, проведенное исследование грядущих изменений в сфере жилищного строительства не позволяет делать оптимистичные прогнозы в отношении развития конкуренции, и, следовательно, успешности внедрения проектного финансирования жилищного

¹² Близится конец долевого строительства в России. URL : <http://pronovostroy.ru/news/70652-blizitsia-konetc-dolevogo-stroitelstva-v-rossii>.

строительства на экономически приемлемых условиях для населения, которые возможны только в условиях конкуренции.

Даже небольшое исследование некоторых новых положений 128 ФЗ, показывает их весьма поверхностный, противоречивый характер. По нашему мнению, внедрение этих положений порождает целый ряд проблем как для дольщиков, строительного комплекса, страны в целом.

Негативные последствия для дольщиков проявятся в невозможности решить проблему уже существующих «обманутых дольщиков», способствованию появления новых обманутых дольщиков, росту цен за квадратный метр жилья, ухудшению условий в зоне проживания вследствие проблем с транспортной и социальной инфраструктурой.

Негативные последствия для строительного комплекса проявятся в сокращении жилищного сектора и связанных с ним отраслей производства, а также к ослаблению конкуренции, монополизации (выживут только крупные застройщики).

Негативные последствия для страны в целом выразятся в усилении социальной напряженности в связи с массовыми сокращениями в строительном комплексе, остановкой программ по переселению из ветхого и аварийного жилья и увеличением количества обманутых дольщиков, ростом цен на жилье, сокращением темпов роста экономики в целом.

Список использованной литературы

1. Скупов Б. Проблемы и перспективы проектного финансирования строительного комплекса России [Электронный ресурс] / Б. Скупов // Строительный эксперт. — Режим доступа: <https://ardexpert.ru>.
2. Косырева Н. Б. Поправки в 214-ФЗ защитят не только дольщиков, но и застройщиков [Электронный ресурс] / Н. Б. Косырева // Строительство. RU. — Режим доступа: <http://rcmm.ru/vlast-i-samoregulirovanie/27337-nadezhda-kosareva-popravki-v-214-fz-zaschityat-ne-tolko-dolschikov-no-i-zastroyschikov.html>.
3. Светник Т. В. Система долевого строительства и оценка механизмов ее замещения / Т. В. Светник, В. С. Вахнович // Известия Байкальского государственного университета. — 2016. — № 6. — С. 907–918. — DOI: 10.17150/2500-2759.2016.26(6).907-918.
4. Косырева Н. Б. О поэтапном замещении долевого строительства проектным финансированием [Электронный ресурс] / Н. Б. Косырева // Институт экономики города. Режим доступа : <http://www.urbanecomics.ru/research/mind/nadezhda-kosareva-o-poetapnom-zameshchenii-dolevogo-stroitelstva-proektnym>.
5. Смирнов А. Л. Применение счета «эскроу» в проектом кредитовании / А. Л. Смирнов // Банковское дело. — 2010. — № 10. — С. 54–59.
6. Никонова И. А. Проектное финансирование в России. Проблемы и направления развития / И. А. Никонова, А. Л. Смирнов. — М. : Консалтбанк. — 2016. — 216 с.
7. Никонова И. А. Проблемы развития проектного финансирования в России / И. А. Никонова // Имущественные отношения в Российской Федерации. — 2014. — № 12. — С. 93–99.
8. Родионов И. И. Проектное финансирование / И. И. Родионов, Р. Н. Божья-Воля. — М. : Алетея, 2015. — 430 с.
9. Смирнов А. Л. Проектное финансирование в России: новые стимулы развития / А. Л. Смирнов, И. И. Родионов // Банковское дело. — 2015. — № 2. — С. 64–68.
10. Шохин С. О. Совершенствование нормативно-правового регулирования проектного финансирования / С. О. Шохин // Юрист. — 2013. — № 24. — С. 32–34.
11. Кубасова Т. И. Программа «СТИМУЛ»: теория и практика стимулирования жилищного строительства в современной России [Электронный ресурс] / Т. И. Кубасова // Известия Иркутской государственной экономической академии : электрон. науч. журнал. — 2012. — № 1. — Режим доступа: <http://brj-bguerp.ru/reader/article.aspx?id=14244>.
12. Кирцнер И. М. Конкуренция и предпринимательство / И. М. Кирцнер ; пер. с англ. под ред. А. Н. Романова. — М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2001. — 239 с.

13. Портер М. Международная конкуренция. Конкурентные преимущества стран : пер. с англ. / М. Э. Портер. — М. : Международные отношения, 1993. — 896 с.
14. Портер М. Э. Конкуренция / М. Э. Портер. — М. : Вильямс, 2010. — 592 с.

References

1. Skupov B. Problems and prospects of project financing of Russian construction complex. Available at: <https://ardexpert.ru>. (In Russian).
2. Kosyreva N. B. Amendments in 214-FL will protect not only interestholders, but also developers. Available at: <http://rmmm.ru/vlast-i-samoregulirovanie/27337-nadezhda-kosareva-popravki-v-214-fz-zaschityat-ne-tolko-dolschikov-no-i-zastroyschikov.html>. (In Russian).
3. 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, no. 6, pp. 907–918. DOI: 10.17150/2500-2759.2016.26(6).907-918. (In Russian).
4. Kosyreva N. B. On a phased replacement of shared construction by project financing. *Institut ekonomiki goroda = The institute for urban economics*. Available at: <http://www.urbanecconomics.ru/research/mind/nadezhda-kosareva-o-poetapnom-zameshchenii-dolevogo-stroitelstva-proektnym>. (In Russian).
5. Smirnov A. L. Applying escrow account to project lending. *Bankovskoe delo = Banking*, 2010, no. 10, pp. 54–59. (In Russian).
6. Nikonova I. A., Smirnov A. L. *Proektnoe finansirovanie v Rossii. Problemy i napravleniya razvitiya* [Project financing in Russia. Problems and directions of development]. Moscow, Konsaltbankir Publ., 2016. 216 p.
7. Nikonova I. A. Problems of project financing development. *Imushchestvennye otnosheniya v Rossiiskoi Federatsii = Property Relations in the Russian Federation*, 2014, no. 12, pp. 93–99. (In Russian).
8. Rodionov I. I., Bozh'ya-Volya R. N. *Proektnoe finansirovanie* [Project financing]. Moscow, Aleteya Publ., 2015. 430 p.
9. Smirnov A. L., Rodionov I. I. Project Financing in Russia: New Incentives for Development. *Bankovskoe delo = Banking*, 2015, no. 2, pp. 64–68. (In Russian).
10. Shokhin S. O. Improvement of Normative-Law Regulation of Project Financing. *Yurist = Jurist*, 2013, no. 24, pp. 32–34. (In Russian).
11. Kubasova T. I. The program «stimul»: theory and practices of stimulating residential construction in contemporary Russia. *Izvestiya Irkutsk State Economics Academy*, 2012, no. 1. Available at: <http://brj-bguep.ru/reader/article.aspx?id=14244>. (In Russian).
12. Kirzner I. *Competition and entrepreneurship*. Chicago: The University of Chicago Press, 1973. 246 p. (Russ. ed.: Kirzner I. *Konkurentsiya i predprinimatel'stvo*. Moscow, YuNI-TI-DANA Publ., 2001. 239 p.).
13. Porter M. *The competitive advantage of nations*. New York, Free Press, 1990. (Russ. ed.: Porter M. *Mezhdunarodnaya konkurentsiya. Konkurentnye preimushchestva stran*. Moscow, Mezhdunarodnye otnosheniya Publ., 1993. 896 p.).
14. Porter M. *On Competition*, Boston: Harvard Business School, 1998. (Russ. ed.: Porter M. *Konkurentsiya*. Moscow, Vil'yams Publ., 2010. 592 p.).

Информация об авторах

Кубасова Татьяна Иннокентьевна — доктор экономических наук, профессор, кафедра логистики и коммерции, Байкальский государственный университет экономики и права, 664003, г. Иркутск, ул. Ленина, 11, e-mail: KubasovaTI@bgu.ru.

Новикова Надежда Григорьевна — доктор экономических наук, профессор, кафедра логистики и коммерции, Байкальский государственный университет экономики и права, 664003, г. Иркутск, ул. Ленина, 11, e-mail: ngn777@mail.ru.

Суходолов Александр Петрович — доктор экономических наук, профессор, ректор, Байкальский государственный университет, 664003, г. Иркутск, ул. Ленина, 11, e-mail: rector@bgu.ru.

Authors

Tatiana I. Kubasova — Doctor habil. in Economics, Professor, Chair of Logistics and Commerce, Baikal State University, 11 Lenin St., 664003, Irkutsk; e-mail: kubasovaTI@bgu.ru.

Nadezhda G. Novikova — Doctor habil. in Economics, Professor, Chair of Logistics and Commerce, Baikal State University, 11 Lenin St., 664003, Irkutsk; e-mail: ngn777@mail.ru.

Alexandr P. Sukhodolov — Doctor habil. in Economics, Professor, Rector, Baikal State University, 11 Lenin St., 664003, Irkutsk, Russian Federation; e-mail: rector@bgu.ru.

Для цитирования

Кубасова Т. И. Перспективы и проблемы развития жилищного строительства в России в контексте последних изменений законодательства / Т. И. Кубасова, Н. Г. Новикова, А. П. Суходолов // *Baikal Research Journal*. — 2017. — Т. 8, № 4. — DOI : [10.17150/2411-6262.2017.8\(4\).23](https://doi.org/10.17150/2411-6262.2017.8(4).23).

For Citation

Kubasova T. I., Novikova N. G., Sukhodolov A. P. Prospects and problems of developing the housing construction in Russia in terms of the latest legislative changes. *Baikal Research Journal*, 2017, vol. 8, no. 4. DOI: [10.17150/2411-6262.2017.8\(4\).23](https://doi.org/10.17150/2411-6262.2017.8(4).23). (In Russian).