

Федеральное государственное автономное
образовательное учреждение
высшего образования
«СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Институт экономики, управления и природопользования
Кафедра социально-экономического планирования

УТВЕРЖДАЮ
Заведующий кафедрой
_____ Е. В. Зандер
« _____ » _____ 2019 г.

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

38.03.04 – «Государственное и муниципальное управление»
38.03.04.11 – «Региональное управление»

Состояние и перспективы развития долевого строительства
в Российской Федерации

Руководитель _____ доцент, канд. экон. наук Т. А. Смирнова
подпись, дата

Выпускник _____ А. А. Кириллова
подпись, дата

Красноярск 2019

РЕФЕРАТ

Выпускная квалификационная работа по теме «Состояние и перспективы развития долевого строительства в Российской Федерации» содержит 65 страниц текстового документа, 26 таблиц, 4 рисунка, 34 использованных источников.

ЖИЛИЩНЫЙ РЫНОК, СТРОИТЕЛЬНАЯ ОТРАСЛЬ, НЕЗАВЕРШЕННОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО, СТРОИТЕЛЬНЫЙ НАДЗОР, ПОЭТАПНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ, ДОЛЕВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО, ОБМАНУТЫЕ ДОЛЬЩИКИ.

Цель исследования – разработка направлений совершенствования государственного регулирования строительства на жилищном рынке.

В ходе исследования был изучен статистический материал на основании которого сделаны выводы о динамике показателей жилищного рынка и строительной отрасли, были получены результаты, свидетельствующие о возрастании количества незавершенного строительства, а также выявлен масштаб негативных явлений.

Разработан перечень мероприятий, нацеленных на предотвращение возникновения незавершенного строительства. Он включает корректировку системы контроля строительства, формирование новых подходов и критериев к понятию обманутого дольщика, новый способ осуществления долевого строительства.

СОДЕРЖАНИЕ

Содержание.....	2
Введение.....	3
1 Теоретические аспекты государственного регулирования в области долевого строительства.....	5
1.1 Сущность и содержание понятия «долевое строительство».....	5
1.2 Правовое регулирование долевого строительства в Российской Федерации.....	10
1.3 История развития и исследование зарубежных практик управления долевым строительством.....	16
2 Современное состояние и актуальные проблемы строительной отрасли в Российской Федерации.....	19
2.1 Анализ основных показателей жилищного строительства в Российской Федерации.....	19
2.2 Состояние строительной отрасли в Красноярском крае	28
2.3 Анализ проектного финансирования долевого строительства	36
3 Совершенствование государственного регулирования долевого строительства	42
3.1 Совершенствование системы проектного финансирования в долевом строительстве	42
3.2 Поэтапное финансирование долевого строительства как возможность предупреждения появления обманутых дольщиков	48
Заключение	57
Список используемых сокращений.....	59
Список использованных источников	60

ВВЕДЕНИЕ

Наибольший спрос на первичное жилье наблюдается со стороны иногородних студентов, молодых семей, а также лиц, улучшающих жилищные условия по качеству или размеру. Возникают ситуации, когда предприимчивые граждане приобретают квартиры с целью их последующей сдачи в аренду. Как правило, вышеназванные категории граждан не могут позволить себе покупку готовой квартиры в новостройке путем внесения полной стоимости жилого объекта.

Строительные компании предоставляют возможность приобретения квартиры на этапе проектирования или застройки жилых домов, когда их стоимость ниже, чем на квартиры в сданных домах. Именно поэтому договор участия в долевом строительстве достаточно распространен среди населения и строительных компаний. В настоящее время в РФ через договоры долевого участия продается около 80% жилья.

Экономическая реформа, переход к рыночной экономике, широкая приватизация привнесли в повседневную жизнь наряду с положительными результатами и новые негативные явления, среди которых отмечается нарушение прав граждан при приобретении жилых помещений в строящихся многоквартирных домах при исполнении договоров участия в долевом строительстве.

Цель выпускной квалификационной работы заключается в проведении анализа государственного регулирования в области долевого строительства в Российской Федерации и в разработке рекомендации по усовершенствованию реализации участия в жилищном строительстве.

Для достижения данной цели в дипломной работе были поставлены следующие задачи:

- 1) Рассмотреть понятие долевого строительства;
- 2) Рассмотреть правовое регулирование долевого строительства в Российской Федерации;

- 3) Провести анализ рынка жилищного строительства;
- 4) Выявить основные правовые проблемы долевого участия в жилищном строительстве.

Объектом исследования является долевое строительство в РФ.

Предметом исследования является эффективность государственного регулирования долевого строительства.

Теоретической основой при написании курсовой работы послужили труды зарубежных и отечественных исследователей, таких как Мохорова А.Ю., Макаревич М.Л., Доровская Ю.В, Антонова П.А., Макаревич М.Л, Абрамов А., Гребенюк О.Б., которые изучали вопросы государственного регулирования в области долевого строительства.

В данной работе использовались такие методы исследования как систематизация методологического материала, анализ научных статей.

Выпускная квалификационная работа структурно содержит введение, 3 главы, заключение и список использованной литературы.

В первой главе рассмотрены понятие долевого строительства, правовое регулирование долевого строительства в Российской Федерации, историческая составляющая и зарубежный опыт.

Вторая глава посвящена анализу рынка жилищного строительства в Российской Федерации и Красноярском крае и анализу проектного финансирования долевого участия в жилищном строительстве.

В третьей главе предлагаются рекомендации по усовершенствованию государственной политики в области долевого строительства.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Долевое строительство представляет собой деятельность, в ходе осуществления которой застройщик привлекает денежные средства граждан и юридических лиц для создания объектов недвижимости, в частности многоквартирных домов.

В настоящее время в РФ через договоры долевого участия продается около 80 % жилья.

При очевидном неудобстве для застройщика механизм проектного финансирования стройки банком дорогой, но эффективный, потому что гарантирует постоянное финансирование строительства жилого объекта. Т. е. продажи квартир могут происходить с переменным успехом, а деньги на строительство домов нужны застройщику регулярно. Чтобы механизм финансирования посредством эскроу счетов работал эффективно, кредит для застройщика должен быть недорогим и долгосрочным. Для долгосрочных инвестиций крайне важна макроэкономическая стабильность и предсказуемость на валютном рынке. А в условиях дороговизны капитала возрастает потребность в ускорении его окупаемости, поэтому ни застройщикам, ни банкам невыгодны длительные и дорогостоящие проекты. Это означает, что в краткосрочной перспективе необходимо полностью перейти на проектное финансирование, что является сложной задачей.

Именно с использованием подобных схем, таких как проектное финансирование и сберегательные кассы, происходит строительство и продажа жилья за рубежом. Перенимая западный опыт, государству необходимо уделить внимание не только законодательным нововведениям, но и экономической привлекательности для притока денежных средств в строительную сферу, а также совершенствовать условия приобретения жилья.

Таким образом, одним из наиболее реалистичных вариантов выхода из стагнации, которая наблюдается в отрасли – развитие и совершенствование механизмов государственного-частного партнерства (ГЧП). В целях развития

ГЧП в строительной отрасли, необходимо: – создание так называемых консалтинговых проектных групп, которые стали бы ответственны за проработку и сопровождение проектов. А также помимо этого следует усовершенствовать нормативно-правовую базу в области долевого строительства.

СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ СОКРАЩЕНИЙ

РФ – Российская Федерация

ДДУ – договор долевого участия

ВВП – валовой внутренний продукт

ФЗ – федеральный закон

ФО – федеральный округ

ГК – гражданский кодекс

СМИ – средства массовой информации

СК – строительный комплекс

АСВ – агентство страхования вкладов

ГЧП – государственно–частное партнерство

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

- 1) Конституция Российской Федерации принята на всенародном голосовании 12 декабря 1993: в ред. от 30.12.2008 № 6–ФКЗ; 30.12.2008 № 7–ФКЗ; от 05.02.2014 № 2-ФКЗ // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс»;
- 2) Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ: в ред. от 03.07.2016 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс»;
- 3) Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) от 14 ноября 2001 № 146-ФЗ: в ред. от 23.12.2013 // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс».
- 4) Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (ред. от 31.12.2017) [Электронный ресурс] – Москва, 2017. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 21.01.2019)
- 5) Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (ред. от 28.02.2018) [Электронный ресурс] – Москва, 2018. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 21.01.2019)
- 6) Официальное издание ФСГС «Жилищное хозяйство в России» 2016 [Электронный ресурс] – Москва, 2016. URL: http://www.gks.ru/free_doc/doc_2016/jil-hoz16.pdf (дата обращения: 21.01.2019)
- 7) План мероприятий («дорожная карта») по поэтапному замещению в течение трех лет средств граждан, привлекаемых для создания многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, банковским кредитованием и иными формами финансирования, минимизирующими риск для граждан (утв. Правительством РФ 21 декабря 2017 г.) (ред. от 15.01.2018) –

Москва, 2017. Доступ из информ.-правового портала «Гарант.ру» (дата обращения: 21.01.2019)

8) Новости портала РБК о банках. «Банки вместо ДДУ: как новая схема продажи жилья изменит рынок новостроек» [Электронный ресурс]. Режим доступа: [URL:https://realty.rbc.ru/news/5a01cf9a9a794735447205df](https://realty.rbc.ru/news/5a01cf9a9a794735447205df) (дата обращения: 21.01.2019)

9) Родионова И.Н. Проблемы функционирования системы безналичных расчетов в России / Родионова И.Н., Горохов А.А. // Инновационная экономика: перспективы развития и совершенствования. - 2017. - № 4 (22). - С. 192-195.

10) Горохов А.А. Формы безналичных расчетов/ А.А. Горохов // Инновационная экономика: перспективы развития и совершенствования. - 2017. - № 4 (22). - С. 69-75.

11) Мохоров Д.А. Правовые основы бизнеса. наука и практика / Мохоров Д.А., Демидов В.П., Мохорова А.Ю., Макаревич М.Л., Доровская Ю.В. // Монография / - Санкт-Петербург, - 2015.

12) Антонова П.А. Вопросы правового регулирования деятельности транснациональных корпораций / Антонова П.А., Макаревич М.Л. // Инновационная экономика: перспективы развития и совершенствования. - 2017. - № 1 (19). - С. 12-18.

13) Макаревич М.Л. Проблемы повышения ответственности транснациональных корпораций в области соблюдения прав работников / Макаревич М.Л., Антонова П.А. // Инновационная экономика: перспективы развития и совершенствования. - 2017. - № 1 (19). - С. 199-204.

14) Макаревич М.Л. Правовой статус офшорных компаний / Макаревич М.Л., Саранчина С.А. // Инновационная экономика: перспективы развития и совершенствования. - 2017. - № 1 (19). - С. 194-198.

15) Макаревич М.Л. Правовые аспекты процедуры медиации в современной России / Макаревич М.Л., Овчинникова А.С. // Инновационная

экономика: перспективы развития и совершенствования. - 2017. - № 1 (19). - С. 211-219.

16) Краева З.В. Правовое положение иностранцев в России и правовое положение российских граждан за границей / Краева З.В., Макаревич М.Л. // Инновационная экономика: перспективы развития и совершенствования. - 2017. - № 1 (19). - С. 220-224.

17) Голубенко Я.А. Международное сотрудничество России в сфере регулирования трудовых отношений: проблемы и перспективы / Голубенко Я.А., Макаревич М.Л. // Инновационная экономика: перспективы развития и совершенствования. - 2017. - № 2 (20). - С. 43-48.

18) Макаревич М.Л. Проблемы трудоустройства инвалидов на предприятиях торговли / Макаревич М.Л., Митрофанова М.И., Митрофанов А.А. // Инновационная экономика: перспективы развития и совершенствования. - 2017. - № 3 (21). - С. 68-72.

19) Макаревич М.Л. Правовое положение отечественных и иностранных юридических лиц – участников внешнеэкономической деятельности согласно российскому законодательству / Макаревич М.Л., Абдулазизова Р.Д. // Инновационная экономика: перспективы развития и совершенствования. - 2017. - № 1 (19). - С. 188-194.

20) Федеральная служба государственной статистики. Портал Федеральная служба государственной статистики. [Электронный ресурс]: Федеральная служба государственной статистики – Режим доступа: <http://www.gks.ru>

21) Макаревич М.Л. Особенности правового статуса государства, как субъекта внешней экономической деятельности / Макаревич М.Л., Малышева Н.Н. // Инновационная экономика: перспективы развития и совершенствования. - 2017. - № 1 (19). - С. 205-210.

22) Официальный сайт управления Росреестра по Красноярскому краю. [Электронный ресурс]: Управления Росреестра по Красноярскому краю -

Режим доступа: <https://rosreestr.ru/site/about/struct/territorialnye-organy/upravlenie-rosreestra-po-krasnoyarskomu-krayu/>

23) Таранова Е.В. Международная торговая палата и её роль в международной торговой системе / Таранова Е.В., Макаревич М.Л. // Инновационная экономика: перспективы развития и совершенствования. - 2017. - № 1 (19). - С. 340-351.

24) Другакова Ю.С. Особенности трудовых отношений с работниками, имеющими доступ к государственной тайне / Другакова Ю.С., Дьячкова В.А., Макаревич М.Л. // Инновационная экономика: перспективы развития и совершенствования. - 2017. - № 2 (20). - С. 115-119.

25) Дегтерева А.А. Роль оффшорных юрисдикций в деятельности торговых предприятий России / Дегтерева А.А., Цыганов Д.А., Макаревич М.Л. // Инновационная экономика: перспективы развития и совершенствования. - 2017. - № 3 (21). - С. 23-28.

26) Абрамов А. Долевое строительство: история и практика / А. Абрамов // Жилищное право. - 2016. - № 2. - С. 7-18.

27) Гребенюк О.Б. Правозащитная деятельность прокуратуры по восстановлению жилищных прав обманутых дольщиков / О.Б. Гребенюк // Законность. - 2016. - № 1. - С. 27-29.

28) Полторак Г.В. О проблемах рынка недвижимости в России и возможностях их разрешения / Г.В. Поторак // Имущественные отношения в Российской Федерации. - 2016. - № 2. - С. 6-11.

29) Родионова В.М. Финансы / Родионова В.М., Вавилов Ю.Я., Гончаренко Л.И. и др.; Под ред. В.М. Родионовой. – М.: Финансы и статистика, - 2014. - 214с.

30) Центробанк объяснил новую схему продажи жилья. Недвижимость. Итоги года./ Н. Егоршина [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://rg.ru/2019/01/21/centrobank-obiasnil-novuiu-shemu-prodazhi-zhilia.html>

31) План мероприятий «Дорожная карта». Постановление Правительства РФ от 21 декабря 2017 года [Электронный ресурс]: Режим

доступа: <http://www.minstroyrf.ru/upload/iblock/6a8/poetapnoe-zameshchenie-na-sayt.pdf>

32) Зелинская М.В., Пронин Е.С. Направления повышения эффективности государственного управления. В сборнике: Международная научно-практическая конференция по актуальным вопросам экономики и гуманитарных наук в 2015 году. Материалы научно-практической конференции. – 2015. – С. 107-110.

33) Панкратов Е.П., Панкратов О.Е. Проблемы управления загрузкой мощностей строительных организаций// Экономика строительства, 2018. №4 (52) - С. 3-13.

34) Смирнова Т.А., Проблемы и перспективы развития долевого строительства в жилищной сфере// Экономика строительства, 2019. №3 (57) – С. 51-62.

Федеральное государственное автономное
образовательное учреждение
высшего образования
«СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»


Институт экономики, управления и природопользования
Кафедра социально-экономического планирования


УТВЕРЖДАЮ
Заведующий кафедрой
Е. В. Зандер
« 5 » 07 2019 г.

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

38.03.04 – «Государственное и муниципальное управление»
38.03.04.11 – «Региональное управление»

Состояние и перспективы развития долевого строительства
в Российской Федерации

Руководитель  доцент, канд. экон. наук Т. А. Смирнова
подпись, дата

Выпускник  А. А. Кириллова
подпись, дата 05.07.2019

Красноярск 2019