

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
« _____ » _____ 2018 г.

МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ

Совершенствование государственного регулирования долевого
строительства на жилищном рынке

38.04.04 Государственное и муниципальное управление
38.04.04.01 Управление общественным сектором

Научный руководитель _____	канд. экон. наук, доцент	Т.А. Смирнова
Выпускник _____		А.Ю. Алексеева
	советник комитета по строительству и жилищно – коммунальному хозяйству Законодательного Собрания	
Рецензент _____	Красноярского края	Д.Ю. Меркулов

Красноярск 2018

РЕФЕРАТ

Магистерская диссертация на тему «Совершенствование государственного регулирования долевого строительства на жилищном рынке» содержит 85 страниц текстового документа, 1 приложение, 38 использованных источников литературы.

ЖИЛИЩНЫЙ РЫНОК, СТРОИТЕЛЬНАЯ ОТРАСЛЬ, НЕЗАВЕРШЕННОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО, СТРОИТЕЛЬНЫЙ НАДЗОР, ПОЭТАПНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ, СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА, СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ КРИТЕРИЕВ.

Цель исследования – разработка направлений совершенствования государственного регулирования долевого 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

ВВЕДЕНИЕ	4
1 Теоретические и нормативно-правовые аспекты управления долевым строительством	6
1.1 Механизмы и структура управления строительной отраслью	6
1.2 Нормативно-правовое регулирование строительной отрасли_	14
1.3 Исследование отечественных и зарубежных практик управления долевым строительством.....	19
2 Современное состояние и актуальные проблемы строительной отрасли в Российской Федерации	28
2.1 Тенденции и проблемы управления строительной отраслью	28
2.2 Оценка состояния жилищного рынка в Красноярском крае_	34
2.3 Анализ системы контроля за долевым строительством.....	42
3 Совершенствование государственного регулирования долевого строительства.....	49
3.1 Совершенствование критериев отнесения граждан к обманутым дольщикам.....	49
3.2 Совершенствование контроля за долевым строительством	54
3.3 Поэтапное финансирование долевого строительства как возможность предупреждения появления обманутых дольщиков	60
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	71
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ СОКРАЩЕНИЙ	73
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	74
ПРИЛОЖЕНИЕ А	80

ВВЕДЕНИЕ

Согласно Конституции каждый гражданин Российской Федерации имеет право на жилище. Для обеспечения реализации этого права государство проводит жилищную политику с целью влияния на жилищный рынок.

Спрос на жилье во многом зависит от возможности семьи приобрести жилье.

Очевидно, что стимулирование спроса возможно через повышение доступности жилья, что достигается при снижении стоимости жилья, либо при росте доходов населения.

Строительство является одной из важнейших отраслей экономики, которая позволяет решить жилищный вопрос, который связывает между собой экономику и социальную сферу.

На уровне региона развитие строительной отрасли может иметь решающее значение при высокой степени ее влияния на другие производственные сферы. Все это показывает необходимость грамотного государственного регулирования в сфере строительства.

Стоимость единицы жилья заметно снижается при покупке долевого строительства. В среднем стоимость такой квартиры снижается на 20%, по сравнению с покупкой готового жилья. Развитие долевого строительства способно повлечь за собой развитие жилищного рынка.

В настоящее время около 95% жилищного строительства в Красноярском крае осуществляется с помощью привлечения средств дольщиков. При этом долевое строительство в России получило широкое распространение с 2000-х годов.

Негативным фактором роста масштабного строительства является появление незавершенного строительства. Неотлаженная система контроля за строительством объектов не позволяет вовремя выявить угрозу появления незавершенного строительства. Результатом таких ситуаций являются тысячи

обманутых покупателей, работников, недополучение налогов в бюджет, непрезентабельный внешний вид и др.

Актуальность темы исследования обусловлена возрастанием числа незавершенного строительства, которое влечет за собой ряд негативных последствий.

Цель исследования: разработка направлений совершенствования государственного регулирования долевого строительства.

В соответствии с поставленной целью был определен ряд исследовательских задач:

1. Провести анализ регулирования и системы поддержки в отношении недостроенных объектов.

2. Изучить критерии отнесения граждан к числу обманутых дольщиков.

3. Провести анализ статистического материала в области строительного сектора Красноярского края.

4. Изучить нормативно-правовые документы, регламентирующие меры поддержки по отношению к незавершенному строительству.

5. Разработать мероприятия по совершенствованию контроля за долевым строительством.

6. Предложить новую схему осуществления долевого строительства.

Объектом исследования является долевое строительство на жилищном рынке.

Предметом исследования выступают направления государственного регулирования долевого строительства.

1 Теоретические и нормативно-правовые аспекты управления долевым строительством

1.1 Механизмы и структура управления строительной отраслью

Одним из важных направлений социально-экономической политики государства является обеспечение граждан доступным жильем. Экономический анализ мирового опыта жилищного строительства свидетельствует о том, что данный сектор во многих странах является приоритетом государственной инвестиционной политики, обладает высоким мультипликационным эффектом, генерирующим инвестиционную активность в смежных отраслях.

Рынок недвижимости обеспечивает существование рынка труда, капитала. Финансовым институтам необходимо быть участниками рынка недвижимости для осуществления деятельности.

Жилищный рынок представляет собой совокупность первичного и вторичного рынков.

Особенностями Российского рынка жилья являются:

- неоднородность жилищного фонда;
- оторванность жилищного строительства от платежеспособного спроса населения;
- низкая доступность жилья и др.

С 2014 года можно наблюдать снижение темпов роста рынка жилья, что обусловлено очередной волной кризиса. Негативные последствия кризиса снизили количественные и качественные показатели деятельности жилищного рынка. Рост валютного курса оказал существенное влияние на стоимость строительства жилья и цены, которые устанавливают застройщики.

Основным объектом жилищного рынка является жилье. Под «жильем» можно понимать основное благо, необходимое для удовлетворения базовой

потребности человека, а также инвестиционный актив, приобретаемый для получения выгоды.

Первые исследования, связанные с анализом рынка жилья как самостоятельного элемента экономической системы, появились в 60-х годах XX века. Такие исследования были узкопрофильными и в основном затрагивали вопросы изучения жилищного рынка в целом и его взаимодействие с другими субъектами отечественной экономической системы. Позднее стала анализироваться взаимосвязь рынка жилья с мировой экономической системой.

Жилье как инвестиционный актив получило широкое распространение в европейских странах в середине XVII века, когда строились многоквартирные арендные дома, в XIX веке достаточно успешно шло строительство доходных домов, квартиры в которых сдавались в аренду. В советское время получили распространение такие виды жилья как дома-коммуны, кооперации с долевым участием, малоэтажные дома, секционные дома, дома гостиничного типа. В данном случае жилье служило и как благо, которое удовлетворяет потребности населения, так и инвестиционный актив. В настоящее время реализуется оба подхода к определению жилья [39].

Значительное влияние на функционирование строительной отрасли оказывает жилищная политика государства.

Жилищная политика государства осуществляется посредством создания нормативно-правовой базы, которая регулирует отношения на жилищном рынке, а также в строительной отрасли.

У понятия «жилищная политика» не существует одного единственно верного определения. Для того, чтобы дать характеристику необходимо изучить научные подходы авторов к этому термину. В таблицах 1, 2 приведены научные подходы к понятию жилищной политики и целям жилищной политики государства.

Таблица 1 – Обзор научных подходов к определению «жилищная политика» государства

Автор	Определение
Хлестунова Е.С.	Часть социально-экономической политики страны, включающая комплекс взаимоувязанных целей, принципов, программ, механизмов и инструментов государственной, муниципальной и общественной деятельности, содействующих улучшению жилищных условий граждан и предпринимательству в жилищной сфере
Волгин Н.А.	Система единых мер законодательного, исполнительного и контролирующего характера в условиях рыночного хозяйства. Они осуществляются правомочными государственными учреждениями и общественными организациями в центре и на местах в целях стабилизации и приспособления существующей социально-экономической системы к изменяющимся условиям
Общераспространенные определения (Зубарев Н.Ю., Пожилова И.В.)	Часть социальной политики государства, выполняющая основные государственные функции по обеспечению граждан жильем и решению жилищных проблем. Социальная деятельность, представляющая собой стратегию действий государства и муниципалитетов в области строительства, эксплуатации и преобразования жилищ, определяемую социальными задачами, стоящими перед обществом в настоящий момент, и социальными целями, поставленными перед собой данным обществом на более отдаленную перспективу
Косарева Н.Б.	Воздействие государства через государственные и муниципальные органы с помощью нормативно-правового регулирования, бюджетных и налоговых механизмов на всю совокупность жилищных отношений, включая финансирование и строительство жилья, его содержание, управление, владение, распоряжение и использование
Чеботарев И.В.	Деятельность государственных органов, направленная на решение стратегических проблем развития жилищно-коммунальной сферы
Усов В.Б.	Система мер федеральных и региональных органов власти в области управления жилищной сферой и регулирования социально-экономических отношений участников рынка жилья, направленных на обеспечение населения жильем в целях удовлетворения его важнейших потребностей

В результате изучения и анализа научной литературы предлагается трактовать жилищную политику как часть социально-экономической политики страны, направленную на реализацию конституционного права граждан на жилище посредством применения специальных механизмов и инструментов для достижения целей.

Существуют разные подходы к определению целей жилищной политики. Для того, чтобы вынести обобщенные трактовки целей необходимо изучить подходы в научной литературе по этому поводу.

Таблица 2 – Обзор определений целей государственной жилищной политики [1], [2]

Автор	Определение
Концепция долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 г.	Обеспечение доступности жилья для всех категорий граждан, а также соответствия объема комфортного жилищного фонда потребностям населения
Федеральный закон от 24.12.1992 № 4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики»	<p>Обеспечение социальных гарантий в области жилищных прав граждан.</p> <p>Осуществление строительства и реконструкции государственного, муниципального и частного жилищного фондов.</p> <p>Создание условий для привлечения внебюджетных источников финансирования (средств населения, предприятий, учреждений, организаций, общественных объединений, отечественных и иностранных предпринимателей, кредитов банков и других источников).</p> <p>Развитие частной собственности, обеспечение защиты прав предпринимателей и собственников в жилищной сфере.</p> <p>Развитие конкуренции в строительстве, содержании и ремонте жилищного фонда, производстве строительных материалов, изделий и предметов домоустройства</p>
Петрина О.А., Стадолин М.Е.	<p>Обеспечение социальных гарантий в области жилищных прав граждан. Осуществление строительства и реконструкции жилищного фонда. Предоставление гражданам жилых помещений по договорам социального найма. Создание условий для привлечения внебюджетных источников финансирования.</p> <p>Развитие института частной собственности.</p> <p>Обеспечение защиты прав предпринимателей и собственников в жилищной сфере.</p> <p>Развитие конкуренции в строительстве, а также на рынке услуг.</p> <p>Содействие развитию системы ипотечного жилищного кредитования</p>
Чеботарев И.В.	Наиболее полное удовлетворение жилищных запросов населения страны, соответствующее уровню ее социально-экономического развития

Обобщив научные подходы к определению целей жилищной политики, можно выделить две основные глобальные цели:

- развитие строительства жилищного фонда, отвечающего потребностям различных групп населения;

- обеспечение доступности жилья для всех категорий граждан, а также соответствия объема жилья потребностям граждан.

Обеспечение достижения государственных целей жилищной политики возможно только при существующей развитой строительной отрасли, которая позволит обеспечить выполнение необходимых объемов для реализации целей.

Среди проблем жилищного строительства в стране можно выделить: отсутствие земельных участков с коммунальной инфраструктурой, отсутствие механизмов привлечения частных инвестиционных и кредитных ресурсов в строительство и др. Развитый рынок жилья сможет обеспечить переход к высшим стандартам качества жизни населения [4].

Государственное регулирование жилищного рынка не учитывает индивидуальных особенностей каждого региона, с присущими только ему характеристиками – стоимостью жилья, состоянием жилищного фонда, объемом жилищного строительства, доступностью жилья для населения

Спрос на рынке жилья напрямую зависит от доступности жилья. Повышение показателя доступности жилья возможно через определенные механизмы реализации строительной отрасли жилья, которые максимально снижают его стоимость для граждан без ущерба качеству.

Государственная жилищная политика осуществляется через государственные и муниципальные органы с помощью нормативно-правового регулирования. В таблице 3 приведены нормативно-правовые документы, с помощью которых осуществляется жилищная политика.

Направления государственной жилищной политики отражаются как в федеральных законодательных и нормативно-правовых актах, так и в региональных.

Таблица 3 – Нормативно-правовая база жилищной политики Российской Федерации [5]

Документ	Содержание
Конституция РФ	Реализация жилищных прав является одной из важнейших составляющих прав и свобод человека и гражданина
«О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» Закон РФ от 4 июля 1991 г. № 1541-1	Государственные и муниципальные органы могут бесплатно передавать в собственность граждан занимаемые ими жилые помещения в домах государственного и муниципального фонда; содержит правила приватизации жилищного фонда России и является правовым основанием для изменения формы собственности на конкретное жилье у конкретного лица
«Об основах федеральной жилищной политики» (действовал до 2005 г) Закон РФ от 24 декабря 1992 г. №4218-1	Принципы реализации права граждан на жилище в новых социально-экономических условиях, устанавливает общие начала правового регулирования жилищных отношений при становлении различных форм собственности и видов использования недвижимости в жилищной сфере.
Градостроительный кодекс	Определяет систему законодательства о градостроительстве; регулирует вопросы обеспечения права граждан на благоприятную среду жизнедеятельности, на выбор места жительства в пределах территории РФ при осуществлении градостроительной деятельности, на обеспечение соблюдения требований охраны окружающей среды, экологической безопасности и санитарных правил; регулирует вопросы застройки территорий городских, сельских поселений; устанавливает государственные градостроительные нормативы и правила, контроль и ответственность за нарушение законодательства РФ о градостроительстве.
«О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации» Закон РФ от 25.06.1993 N 5242-1	Обязывает граждан регистрироваться по месту проживания; ограничивает возможность из пребывания на некоторых территориях страны
«О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ	Порядок государственной регистрации договоров купли-продажи, перехода права собственности на жилые помещения.

Продолжение таблицы 3

Гражданский кодекс	Декларирует право гражданина на наем жилого помещения
Кодекс об административных правонарушениях	Ответственность за административные правонарушения в области охраны собственности (ответственность за нарушение правил пользования, содержания и ремонта жилых домов или помещений), нормативов обеспечения населения коммунальными услугами
Земельный кодекс	Регулирует правовое положение земель, используемых в предназначенных для застройки и развития городских и сельских поселений.
Жилищный кодекс	Определяет функции жилищного права: создание органами государственной власти и органами местного самоуправления условий для осуществления гражданами права на жилище, его безопасность; неприкосновенность и недопустимость произвольного лишения жилища; беспрепятственное осуществление вытекающих из отношений, регулируемых жилищным законодательством, прав; сохранность жилищного фонда и использования жилых помещений по назначению; равенства участников регулируемых жилищным законодательством отношений по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями
Государственная программа «Жилище»	Подпрограммы: Обеспечение молодых семей доступным жильем. Модернизация коммунальной инфраструктуры. Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем граждан определенных категорий. Стимулирование региональных программ для эффективного развития жилищного строительства. Программа нацелена на формирование рынка жилья эконом класса, которое было бы доступно большинству граждан нашей страны, на устранение недостатка экологичных и комфортных жилых помещений, на стимулирование спроса на жилые помещения и повышение качества жилищного фонда России.
«О жилищных накопительных кооперативах» Федеральный закон от 30.12.2004 №215-ФЗ	Определяет правовые, экономические и организационные основы деятельности жилищных накопительных кооперативов. В законе прописаны: права и обязанности членов накопительных ЖСК; порядок их создания; реорганизация и ликвидация ЖСК; порядок осуществления деятельности по привлечению и использованию денежных средств в жилищно накопительных кооперативах.

«О содействии развитию жилищного строительства» Федеральный закон от 24.07.2008 №161-ФЗ	Регулирует отношения, возникающие между единым институтом развития в жилищной сфере, органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, а также устанавливает особенности осуществления единым институтом развития в жилищной сфере деятельности, предусмотренной Федеральным законом.
«Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации осуществляемой в форме капитальных вложений» Федеральный закон от 25.02.1999 N 39-ФЗ	Определяет правовые и экономические основы инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений, на территории Российской Федерации, а также устанавливает гарантии равной защиты прав, интересов и имущества субъектов инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений, независимо от форм собственности.
"Об ипотеке (залоге недвижимости)" Федеральный закон от 16.07.1998 N 102-ФЗ	Регулирует приобретение недвижимости под залог на территории Российской Федерации
Концепция долгосрочного социально-экономического развития	Определение путей и способов обеспечения в долгосрочной перспективе (2008 - 2020 годы) устойчивого повышения благосостояния российских граждан, национальной безопасности, динамичного развития экономики, укрепления позиций России в мировом сообществе.

Регулирование жилищного рынка Российской Федерации обеспечивает широкий инструментарий законов и различных социальных программ. Реализация этих инструментов приносит свои определенные плоды. Федеральная программа «Жилище» помогает развивать ипотечное кредитование, что благотворно влияет на динамику числа приобретения жилья. Результатом является увеличение доли частного жилья, происходит рост объемов строительства. Жилищный кодекс при этом регулирует отношения по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями. Ипотечное кредитование благотворно влияет на динамику приобретения жилья

гражданами. По информации центрального банка России наблюдается ежемесячный рост суммы предоставленного ипотечного кредита. В феврале 2018 года общая сумма ипотечных кредитов составила 148275 млн. руб., а в сентябре этого же года – 259978 млн. руб. [6].

1.2 Нормативно-правовое регулирование строительной отрасли

Государственное регулирование строительной деятельности необходимо для объединения государственных (общественных) и индивидуальных интересов, с целью развития крупных пропорций (соотношений) в экономике между потреблением, накоплением и инвестированием на основе прогнозирования, стратегического планирования, бюджетного финансирования, налогообложения и других мер государственного воздействия на рынки инвестиций, подрядных работ, недвижимости [34].

Важную роль в осуществлении государственного воздействия на строительную отрасль отводится федеральным органам исполнительной власти, которые подразделяются:

- федеральные министерства;
- федеральные службы;
- федеральные агентства [33].

Нормативно-правовое регулирование строительной отрасли осуществляется на федеральном и региональном уровнях.

Основополагающими документами в строительной отрасли являются: Градостроительный кодекс, Гражданский кодекс, Жилищный кодекс, Федеральный закон «Об охране окружающей среды» и др.

Одним из важнейших направлений государственного регулирования строительной сферы является регулирование долевого строительства.

Нормативно-правовые документы, регламентирующие осуществление долевого строительства приведены в таблице 4.

Таблица 4 – Нормативно – правовая база долевого строительства в Российской Федерации

Документ	Содержание
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»	Отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юр. лиц для долевого строительства многоквартирных домов, для возмещения затрат на такое строительство и возникновением у участников долевого строительства права собственности и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме.
Постановление Правительства Российской Федерации от 27.10.2005 № 645 «О ежеквартальной отчетности застройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства»	Правила устанавливают состав, формы и порядок представления застройщиками отчетности об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства.
Постановление Правительства Российской Федерации от 21.04.2006 № 233 «О нормативах оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика»	Данный документ устанавливает нормативы к показателям финансовой устойчивости застройщика, а также порядок расчета.
Приказ Министерства регионального развития Российской Федерации от 20.09.2013 № 403 «Об утверждении критериев отнесения граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, к числу пострадавших и правил ведения реестра граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены»	Содержит перечень критериев, согласно которым гражданина включают в реестр пострадавших граждан в целях оказания государственной поддержки
Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 30.04.2009 № 141 «О реализации положений Федерального закона "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля"»	Содержит регламент проведения проверок контролирующим органом. Устанавливает форму акта проведения проверки.
Приказ от 12.01.2006 № 06-2/пз-н «Об утверждении Методических указаний по заполнению форм ежеквартальной отчетности застройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства»	Содержит указания по заполнению форм отчетности застройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств

Приказ Федеральной службы по финансовым рынкам от 30.11.2006 № 06-137/пз-н «Об утверждении Инструкции о порядке расчета нормативов оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика»	Содержит порядок и методику расчета нормативов оценки финансовой отчетности застройщика.
Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 09.12.2016 № 914/пр «Об утверждении требований к порядку размещения на официальном сайте застройщика информации в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) с привлечением денежных средств участников долевого строительства»	Содержит перечень предоставляемой застройщиком документации в отношении каждого многоквартирного дома, а также регламент предоставления информации.
Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 20.12.2016 № 996/пр «Об утверждении формы проектной декларации»	Содержит требования к содержанию разделов проектной декларации и внесение изменений в содержание разделов.

Основным документом, регулирующим функционирование долевого строительства в России является Федеральный Закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Данный закон регулирует схему привлечения средств дольщиков, а также содержит ряд особенностей, характерных только для долевого строительства: обязательность составления договора долевого участия, страхование гражданской ответственности застройщика, государственный надзор за осуществлением долевого строительства, требования к качеству жилья, а также гарантия на жилье.

Обязательность предоставления ежеквартальной отчетности, оценка показателей финансовой устойчивости, размещение проектной декларации застройщика обусловлены необходимостью контроля деятельности застройщика.

На региональном уровне в Красноярском крае осуществляется государственное регулирование в виде мер поддержки пострадавших граждан.

Таблица 5 содержит основные нормативно-правовые документы, регулирующие функционирование строительной отрасли в Красноярском крае.

Таблица 5 – Нормативно-правовая база функционирования строительной отрасли в Красноярском крае

Документ	Содержание
«О мерах государственной поддержки граждан, пострадавших от действий (бездействия) застройщиков на территории Красноярского края» от 29.04.2019 О внесении изменений в Закон края «О мерах государственной поддержки граждан, пострадавших от действий (бездействия) застройщиков на территории Красноярского края»	Данным документом закрепляется право гражданина, пострадавшего от действия (бездействия) застройщика получить государственную помощь в виде социальной выплаты. Изменениями уточняется регламент осуществления получения государственной помощи, а также включается дополнительный вид помощи.
Закон Красноярского края от 25.11.2010 N 11-5294 "О перечне сведений и (или) документов для осуществления государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Красноярского края"	Содержит перечень документов (29 наименований), необходимых для осуществления контрольных действий по отношению к застройщику.
Правила землепользования и застройки городского округа город Красноярск	Утверждение генеральных планов города, правил землепользования и застройки, выдача разрешений на строительство, утверждение градостроительных нормативов города, земельный контроль и т.д.

Помимо приведенных документов, служба строительного надзора и жилищного контроля может издавать приказы, где утверждается порядок предоставления застройщиками проектных деклараций в службу строительного надзора и жилищного контроля.

В Красноярском крае нормативно-правовое регулирование главным образом направлено на поддержку граждан, пострадавших от действий строительной компании.

В таблице 6 отражены существующие способы поддержки обманутых дольщиков в Красноярском крае.

Таблица 6 – Способы поддержки обманутых дольщиков в Красноярском крае.

Вид помощи	Уточнения
Социальная выплата по возмещению расходов по уплате процентов по кредиту	Размер социальной выплаты рассчитывается исходя из суммы кредитных (заемных) средств, не превышающей 300 тысяч рублей, пропорционально перечисленным (внесенным) кредитным (заемным) средствам на завершение строительства многоквартирного дома. Предоставляется гражданам, пострадавшим от действий (бездействия) застройщиков, единожды по одному кредитному договору (договору займа) на одно жилое помещение в многоквартирном доме, включенном в адресный перечень.
Социальная выплата по возмещению расходов по уплате процентов по кредиту на завершение строительства объекта в связи с передачей его в ЖСК	Размер социальной выплаты рассчитывается исходя из суммы кредитных (заемных) средств, не превышающей 850 тысяч рублей, пропорционально перечисленным (внесенным) кредитным (заемным) средствам на завершение строительства многоквартирного дома. Социальная выплата на возмещение расходов по уплате процентов по кредитам (займам) предоставляется гражданам, пострадавшим от действий (бездействия) застройщиков, единожды по одному кредитному договору (договору займа) на одно жилое помещение в многоквартирном доме, включенном в адресный перечень.
Социальная выплата для компенсации аренды жилья	Для одиноко проживающего гражданина предусмотрены 10 тыс. руб. ежемесячно при наличии договора аренды, и 15 тыс. руб. для семьи.
Предоставление земли застройщикам на льготных условиях	Даёт право выделять застройщикам землю без аукциона взамен на квартиры для обманутых дольщиков (10 % от объема построенного), либо взамен обязанности достроить какой-либо конкретный дом. При этом затраты на завершение строительства должны составлять не менее 50 млн. рублей.

Таким образом, в Красноярском крае осуществляется 4 основных вида поддержки обманутым дольщикам, которые заключаются в компенсации

оплаты аренды жилья, выплаты по возмещению расходов по кредиту, и создание выгодных условий для застройщиков для завершения проблемного строительства.

В 2017 году поддержку из краевого бюджета получили 40 человек в размере 263 тыс. руб., в 2018 году аренду жилья компенсировали 75 гражданам, при начальном планировании 434 человека. Данные мероприятия не охватывают всех пострадавших граждан из-за несовершенства новых для региона механизмов предоставления помощи обманутым дольщикам. Помимо неотлаженной системы предоставления помощи гражданам, существует проблема недостаточного финансирования всех проектов поддержки [35], [36].

1.3 Исследование отечественных и зарубежных практик управления долевым строительством

Строительство является одной из важнейших отраслей экономики. Развитие строительной отрасли означает рост занятости населения, товарооборота, наполнения семейного, местного и государственного бюджетов, различных фондов, что способствует росту благосостояния граждан. Результаты научных исследований показывают, что по количеству занятых людских ресурсов в строительной отрасли и объему производимой продукции на строительную отрасль приходится примерно до 15% экономики России. На данный момент строительный комплекс России объединяет более 110 тыс. строительных организаций, предприятий стройиндустрии и производства строительных материалов, научно-исследовательских и проектных организаций, предприятий механизации и транспорта, осуществляющих работы по проектированию, строительству, реконструкции, техническому перевооружению и капитальному ремонту зданий, сооружений и предприятий во всех отраслях экономики. Таким образом, можно сделать вывод, что определяющая роль строительной отрасли заключается в создании условий для

динамичного развития экономики страны. Тенденции развития строительной отрасли в общестрановом масштабе проецируются и проявляются в развитии строительства в регионах [7].

Рынок жилья образуют две его составляющие: первичный и вторичный рынок. Развитие первичного рынка жилья главным образом обеспечивает строительство.

На уровне региона развитие строительной отрасли может иметь решающее значение при высокой степени ее влияния на другие производственные сферы. Все это показывает необходимость грамотного государственного регулирования в сфере строительства.

В рамках жилищного строительства активно используется инструмент долевого строительства, который заключается в покупке жилья на стадии строительства.

Около 80% жилья на Российском рынке жилья приобретается с помощью схемы долевого строительства,

Долевое строительство возникло в Аргентине в период правления президента Рауля Альфонсина (10.12.83 — 08.07.89 г.) с целью изменения политики строительной отрасли во время кризиса.

В 1985 году была создана программа «Строительство по справедливости», суть которой заключалась во взносах населения в специально созданное акционерное общество, откуда деньги шли на финансирование строительства жилья застройщиком. Внесенная дольщиками сумма являлась эквивалентом определенной площади в квадратных метрах, в которых выражались также и номиналы акций.

Подобная сделка в обязательном порядке регистрировалась с помощью акций, накопив достаточное количество которых, человек мог обменять ценные бумаги на квартиру. Благодаря этому Раулю Альфонсину удалось повысить число собственников жилья с 2 до 21%.

Далее схему долевого строительства подхватила Британия, после чего она получила широкое распространение в Египте, Кувейте, ОАЭ, где британские строительные компании возводили объекты недвижимости.

В дальнейшем схема претерпела значительные изменения. Британцы не стали создавать специальных акционерных обществ или кооперативов. Они решили продавать квадратные метры конкретного будущего жилья. Это стало гарантией окупаемости еще не начатого строительства. В таблице 7 приведены зарубежные модели долевого строительства.

На сегодняшний день долевое строительство получило широкое распространение и в Российской Федерации. Долевое строительство в России ведется с чертами английской схемы. Схема признана удобной благодаря тому, что покупатели имеют возможность расплатиться за жилье в рассрочку вплоть до окончания строительства.

Таблица 7 – Зарубежные модели долевого строительства

Страна	Характеристика
Объединенные Арабские Эмираты	Застройщик получает разрешительную документацию, проходит экспертизу проекта и согласует его. Себестоимость проекта оценивает экспертный совет, строительные сметы являются публичными. Для начала строительства требуется собрать все сто процентов денежных средств, необходимых для возведения объекта, при этом сделать это необходимо за определенный период, например за шесть месяцев. Чтобы уложиться в ограниченный срок, застройщик вынужден вести первичную продажу с минимальной наценкой, ожидая, что оставшиеся непроданные квартиры существенно возрастут в цене к моменту окончания строительства.
Соединенные Штаты Америки	Заказчик создает группу, в которую входят руководители проекта, сметчики, экономисты, инженеры. Они разрабатывают всю необходимую сметную документацию. После поступления материалов руководитель начинает работу с подрядчиками, при этом широко распространено привлечение консультационных фирм. При прокуратурах некоторых штатов существует отделы, которые отслеживают расходы фирмы – застройщика. При этом все средства вкладчиков изначально поступают на специальный расчетный счет при прокуратуре, откуда идет финансирование проекта.
Франция	Стоимость объекта оплачивается поэтапно. На первом этапе покупатель оплачивает около 5% стоимости, затем к моменту возведения кровли оплачено 70% и т.д.

Германия	В данной стране покупатель имеет дело непосредственно со строительной компанией. Сумма договора перечисляется на счет этой компании. Строго не ранее, чем будет выдано разрешение на строительство. Большое значение имеет надежность и репутация строительной компании.
Великобритания	Представитель заказчика как правило архитектор. Он подбирает специалистов для создания проекта, оценки стоимости, организации субподряда. Архитектор совместно со специалистами готовит документацию для контракта, в котором указывается целесообразность участия в торгах. Разрабатывается программа проведения работ до и после торгов. Разрабатываются способы сокращения продолжительности строительства. Услуги страхования включаются в единый механизм ипотечного кредитования.

Зарубежное доленое строительство можно охарактеризовать еще несколькими особенностями:

1. Во многих западных странах фирмы, занятые в строительстве и заинтересованные в деятельности друг друга, объединяются между собой в картели, что позволяет значительно снизить стоимость строительства. При таком сотрудничестве издержки и расходы сокращаются за счет предоставления взаимных скидок на оказываемые услуги и поставляемые материалы.

2. За рубежом в инвестиционном процессе активное участие принимает государство. В странах с развитой рыночной экономикой оно выполняет одновременно несколько функций: регулирует общий объем вложений частного бизнеса; стимулирует привлечение инвестиций в определенные отрасли, предприятия с помощью различных льгот; непосредственно вмешивается в сам инвестиционный процесс.

3. Государство активно участвует в процессе ценообразования на объекты строительства. Например, в Швеции в каждой губернии имеются специалисты, отслеживающие цены на товары и услуги и вносящие предложения по их регулированию. Правительство может устанавливать верхний порог цен, а при значительном росте цен и высокой инфляции государство имеет право их

заморозить, однако, только на отдельные товары и услуги. В случае повышения цен на жилье государство начинает активно поддерживать население и особенно молодые семьи, предоставляя им различные жилищные субсидии и долгосрочные льготные займы.

В таких странах, как Соединенные Штаты Америки, Германия, Финляндия, Япония, Канада и других, государственные органы также могут вмешиваться в процесс ценообразования, например, когда цена на объект строительства превышает издержки производства и среднюю норму прибыли. Если норма прибыли оказывается выше средней, то государственные органы исследуют причины такого роста, и если они не обосновываются, то государство регулирует эту норму в принудительном порядке.

В России долевое строительство осуществляется следующим образом:

Участниками являются:

– обычные граждане и юридические лица любой организационно-правовой формы, которые вкладывают свои денежные средства в объект строительства;

– лицо, которое привлекает эти средства и обладает определенным земельным участком, или застройщик (ст. 1, ст. 2 ФЗ «Об участии в долевом строительстве»).

Процедура долевого строительства включает в себя несколько этапов:

- 1) Получение застройщиком разрешения на строительство.
- 2) Опубликование проектной декларации.
- 3) Привлечение дольщиков.
- 4) Регистрация договоров долевого участия в Росреестре.

Договор долевого участия - соглашение, согласно условий которого застройщик обязуется построить многоквартирный дом, получить разрешение на его ввод в эксплуатацию и передать дольщикам, а те, в свою очередь, уплатить обусловленную цену и принять данный объект. В таблице 8 приведены права и обязанности субъектов долевого строительства.

Таблица 8 – Права и обязанности субъектов долевого строительства

Правоотношения	Фирма-застройщик	Гражданин-участник долевого строительства
Права	<p>1. Привлечение денежных средств дольщиков.</p> <p>2. Требование соответствующей оплаты за «свой труд», а при ее несвоевременности начислением дольщику пени за каждый день просрочки.</p> <p>3. В предусмотренных законом случаях расторжением договора в одностороннем порядке.</p> <p>4. Судебная защита своих интересов при невозможности мирно урегулировать спор.</p>	<p>Требовать от застройщика: проведения процедуры госрегистрации договора долевого участия; предоставления документов о проекте строительства, подтверждающие его права на земельный участок, разрешение на строительство, его учредительные документы; завершения строительства оплаченной квартиры в установленный срок; право на уплату неустойки за просрочку сдачи объекта; устранения недостатков, уменьшения цены, возмещения понесенных расходов при их самостоятельном устранении, в случае отступления от условий договора; установления гарантийного срока; односторонний отказ от исполнения договора; защита в судебном порядке нарушенных прав.</p>
Обязанности	<p>выполнение требований, установленных ст. 3, ст. 19 ФЗ № 214 от 30.12.2004;</p> <p>целевое расходование привлеченных денежных средств;</p> <p>регистрация договоров участия в Росреестре; строительство дома в обусловленные сроки (в том числе путем привлечения третьих лиц); сдача МКД по передаточному акту;</p> <p>установление гарантийного срока;</p> <p>возврат денежных средств дольщику при расторжении договора;</p> <p>- выплата дольщику неустойки за несвоевременную сдачу объекта</p>	<p>-оплата установленной в договоре цены в оговоренные сроки (одним платежом или в рассрочку);</p> <p>-принятие объекта строительства, предусмотренными договором способом и сроки;</p> <p>-выплата застройщику неустоек, установленных законом.</p>

Основными элементами договора долевого участия являются:

- предмет;
- права и обязанности сторон;
- срок выполнения работ застройщика, дата передачи квартир;
- цена, сроки и порядок оплаты;
- гарантийный срок;

- способы обеспечения обязательств застройщика;
- сведения о процедуре проведения государственной регистрации;
- возможности осуществления уступки прав и ипотеки.

Особенностью прав и обязанностей субъектов долевого строительства являются наличие длинного перечня прав дольщика и обязанностей застройщика. Данный фактор говорит о действиях государства в направлении максимальной защиты дольщика от недобросовестного выполнения обязанностей застройщиком.

Прежде чем приступать непосредственно к строительству застройщику необходимо получить разрешение - документ, подтверждающий право данного лица на осуществления указанных работ и устанавливающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка (ст. 51 Градостроительного кодекса РФ). Как правило, такое разрешение выдается органом местного самоуправления по месту нахождения земельного участка на основании заявления и представления необходимых документов.

Проектная декларация представляет собой носитель информации о самом застройщике и проекте строительства (ст. 19 214-ФЗ). Она в обязательном порядке публикуется в СМИ или посредством Интернет не позднее, чем за две недели до момента заключения первого договора долевого строительства.

Закон допускает ее неопубликование данными способами, но в этом случае застройщик обязан представлять к ознакомлению декларацию любому обратившемуся к нему лицу (ст. 20, ст. 21 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве»).

Важно отметить, что помимо официального опубликования застройщик обязан проинформировать о данном документе регистрирующий и контролирующий орган.

Привлечение дольщиков к участию в строительстве многоквартирного дома путем внесения ими определенных денежных сумм возможно только застройщиком. При этом им должны соблюдаться условия, установленные ст. 3 214 - ФЗ «Об участии в долевом строительстве». Однако это не является достаточным, поскольку ему еще необходимо заключить соответствующие договоры с дольщиками и осуществить их государственную регистрацию (ст. 48 Федерального закона № 218-ФЗ от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости»).

В таблице 9 содержится сравнительная характеристика понятий инвестирования и долевого строительства.

Таблица 9 – Сравнительный анализ понятий инвестирования и долевого строительства

Основание для сравнения	Инвестирование	Долевое строительство
Нормативное регулирование	Гражданский кодекс РФ, № 39-ФЗ от 25.02.1999 «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации осуществляемой в форме капитальных вложений»	ФЗ № 214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости»
Цель	Получение прибыли, достижение иного полезного эффекта	Строительство объекта недвижимости и получение дольщиками права собственности на него
Вид привлекаемых средств	Инвестиции (денежные средства, ценные бумаги, имущество и имущественные права)	Только денежные средства
Объект	Находящиеся в разных формах собственности вновь создаваемые или модернизируемые виды имущества	Жилое, нежилое помещение, общее имущество в многоквартирном доме (ином объекте недвижимости)
Государственная регистрация	Не требуется	Обязательна
Субъекты	Инвесторы, заказчики, подрядчики, пользователи объектов и др. лиц	Дольщики и застройщик.
Риски	Накладываются на инвесторов.	Лежат на застройщике.
Уступка прав	Невозможна	Возможна.
Заключение договора	В любой момент времени.	Осуществляется при соблюдении ст. 3 214-ФЗ

Срок регистрации договора с первым дольщиком составляет не более 10 рабочих дней, с последующими — не более 5. В практической деятельности необходимо разделять понятия инвестирования и долевого строительства.

Исходя из анализа можно сделать вывод, что покупка долевого строительства отличается от инвестирования главным образом тем, что долевое строительство приобретается для проживания и удовлетворения базовых потребностей человека, а смысл инвестирования состоит в улучшении благосостояния.

2 Современное состояние и актуальные проблемы строительной отрасли в Российской Федерации

2.1 Анализ тенденций и проблем управления строительной отрасли

По официальным данным, 61% населения России нуждается в улучшении жилищных условий, а объем недостающего жилья составляет 1,5 млн. м. кв. Для удовлетворения этой потребности жилищный фонд необходимо увеличить на 50%. По мнению И.Л. Корнеевой, объем строительства нового жилья, степень физического износа старого жилищного фонда и численность населения обуславливают темпы развития жилищного рынка [8].

По данным официальной статистики за 2015 год процент частного жилищного фонда составил 90,3 %, из него в собственности граждан Российской Федерации выделено 87,1 %. [9]. Для сравнительной оценки можно привести европейские страны, где показатель процента жилья в собственности граждан на 1000 человек составляет 60% во Франции, 68% в Великобритании, 51,2% в Дании. Совершенно выделяется из данного списка Германия с показателем 38% собственников жилья [10]. В XX веке в Германии была разработана жилищная программа, в которой предусматривалось выделение земельных участков под застройку, налоговые льготы для инвесторов, а также кредитная поддержка для населения. В результате работы этой программы была исчерпана острая необходимость в жилье. Также в Германии осуществлялась реставрация и модернизация старого жилищного фонда. Затраты на содержание домов делятся между нанимателем и муниципалитетом. Механизм приобретения жилья в Германии имел вид: гражданин для покупки квартиры вносит деньги на накопительный счет в банке, при накоплении половины суммы, необходимой для покупки жилья, вторую сумму предоставляет государство в качестве долгосрочного кредита.

При том, что Россия и страны ЕС находятся на близком уровне по показателю процента жилья, находящегося в собственности, показатель

обеспеченности жилья очень разнится. На рисунке 1 приведена структура квартир по количеству комнат в странах Европы.

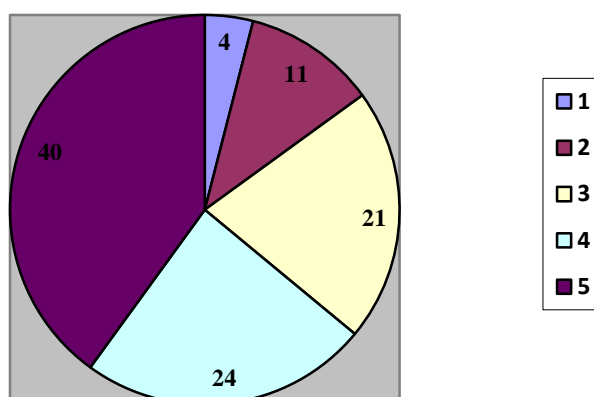


Рисунок 1 – Структура квартир по количеству комнат в странах Европы на 2012 год, %

Наибольшая доля принадлежит крупногабаритным квартирам. Европейцы для жизни выбирают преимущественно 4 или 5-комнатные квартиры. [10]

Существующая практика развитых государств по преобладанию аренды относительно собственности жилья (Германия, Швейцария) имеет свои специфические черты и условия. В таблице 10 приведена характеристика доступности аренды жилья.

Таблица 10 – Анализ доступности аренды жилья в странах Европы [12]

Страна	Доля арендной платы в доходах жителей, %
Германия	20
Швейцария	25-30
Россия	40-50

Наибольшее количество арендованного жилья наблюдается в Германии. При этом расходы на жилье занимают 20% от среднего дохода населения.

При этом арендатор защищен законом «О порядке сдачи жилья», где регулируются вопросы о повышении арендной платы, а также вопросы выселения граждан из арендуемого жилья [12]. В Швейцарии доля арендной платы составляет в среднем 25-30 % от дохода населения, что может являться более выгодным, чем приобретение квартиры.

В России арендная плата составляет 40 - 50% от дохода трудоспособного населения, что для людей пенсионного возраста при существующем размере пенсионного обеспечения является непосильным бременем. При этом арендатор не защищен от внезапного выселения или увеличения арендной платы, в отличие от гражданина Германии. Кроме того, изменяющиеся экономические условия – рост курса иностранной валюты, от которой зависит отчасти себестоимость строительства, инфляция, нестабильность на рынке труда. Все эти факторы оказывают существенное влияние на выбор большей части населения в пользу приобретения жилья в собственность.

Жилищные условия гражданина Российской Федерации можно определить с помощью показателя площади жилья, приходящейся на одного члена семьи. На рисунке 2 представлена динамика показателя общей площади жилых помещений, приходящейся в среднем на одного жителя в России

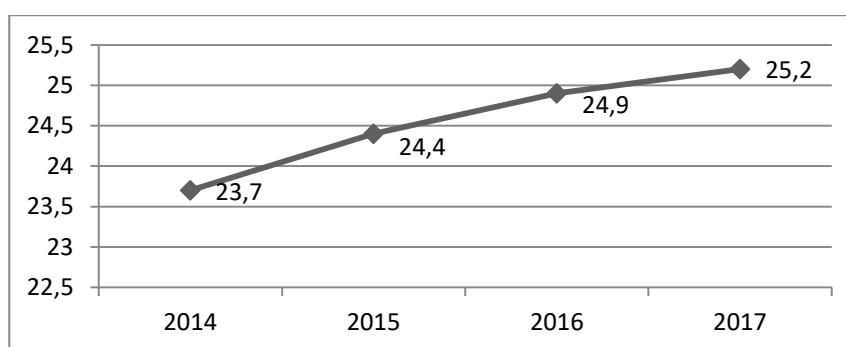


Рисунок 2 – Динамика роста показателя общей площади жилых помещений, приходящейся в среднем на одного жителя в России.

Социальная норма составляет 18 квадратных метров на одного человека.

К 2017 году общая площадь жилого помещения приходящаяся на одного жителя составила 25,2 кв.м. Это превышает социальную норму, которая составляет 18 кв.м. жилья на одного человека, однако не дотягивает до норматива в Чехии (35 кв.м.), и Германии (45 кв.м.) [13, 14]. Таким образом, приобретение в собственность жилья является основным способом удовлетворения первичной потребности для основной части населения России.

Спрос на жилье во многом обеспечивается возможностью семьи приобрести жилье. Данная возможность определяется показателем доступности жилья. Этот показатель отражает количество лет, в течение которых семья может накопить на жилье.

В России коэффициент доступности жилья рассчитывается в соответствии с методикой федеральной целевой программы «Жилище» на основе следующих показателей: средней цены 1 кв. м жилья, среднедушевых денежных доходов, умноженных на 3 (семья из трех человек), и соответствующего данному размеру семьи социального стандарта площади жилья - 54 кв. м.

В России средний показатель доступности жилья в 2017 году составил 3,4 года при условии, что все доходы, которые получает семья идут в накопления на квартиру. Однако при корректировке расчета на сумму прожиточного минимума число коэффициента доступности жилья в Российской Федерации возрастает до 5,8 лет.

В Красноярском крае на 2018 год средняя стоимость 1 м² жилья составляет 51291 рубль. Среднедушевые денежные доходы 28061 руб.

$$\text{КДЖ} = \frac{V \times S}{I \times N}, \quad (1)$$

где V- средняя стоимость единицы площади, кв.м жилья; S - площадь жилья; I - среднедушевой доход семьи; N - количество человек в семье. КДЖ Красноярского края равен 4,1.

Т.е. среднестатистической семье необходимо 4 года для приобретения квартиры площадью 54 кв. м. без учета необходимых расходов на питание, услуги, образование и т.д. Жилье является доступным, если на его покупку необходимо от 1 до 3 лет, 3-4 года жилье не очень доступно, 4-5 лет – приобретение осложнено, более 5 лет – жилье существенно не доступно.

Исходя из результатов расчетов можно сделать вывод, что в Красноярске приобретение жилья является осложненным. Однако показатель рассчитан при условии, что семья не тратит деньги на необходимые для жизни расходы, следовательно, необходима корректировка показателя на необходимый прожиточный минимум.

При корректировке показателя доступности жилья на прожиточный минимум он увеличится и составит 10,8 лет. В связи с этим можно сделать вывод о высокой нуждаемости и низкой доступности жилья гражданам Красноярского края [17].

Строительство жилых домов остается приоритетным, быстро развивающимся направлением. Государство считает строительную отрасль одной из наиболее приоритетных в стране.

Существенной преградой в развитии жилищного рынка является ограниченность возможностей обеспечения земельными участками и необходимой инженерной, транспортной и социальной инфраструктурой. Государством принимаются меры для поддержки отрасли, повышения покупательского спроса. Необходимо обеспечить условия для роста объема жилищного строительства с целью увеличения предложения жилья на конкурентном рынке в соответствии с ростом платежеспособного спроса населения. В период за 2012-2016 гг. произошел рост числа квартир. Наибольшая динамика наблюдалась у однокомнатных квартир. В таблице 11 приведена структура квартир в Красноярском крае по количеству комнат в квартире.

Таблица 11 – Структура рынка жилья Красноярского края по количеству комнат в квартире [15].

Наименование показателя	Год					Отклонение	
	2012	2013	2014	2015	2016	2016 от 2012	
						Абс.	%
Число квартир - всего, тыс.	1255,8	1264,1	1262,6	1269,9	1297,8	42	3,3
из них:							
однокомнатных	278,4	289,5	294,7	299,4	316,8	38,4	13
двухкомнатных	498,8	496,5	494,9	496,7	502,7	3,9	0,7
трехкомнатных	393,5	390,9	387,0	387,7	390,8	-2,7	-0,6
четырекомнатных и более	82,2	83,6	83,2	86,2	87,6	5,4	6,5

За анализируемый период их количество увеличилось на 13%. Значительно медленнее динамика у двухкомнатных квартир, несмотря на то, что они составляют большинство в общей структуре квартир. Количество четырехкомнатных квартир увеличилось в 2016 года на 5,4 тыс.и составило 87,6. Вплоть до 2016 года в Красноярске увеличивался рост объемов жилищного строительства. В 2016 году введено в эксплуатацию примерно 910 тыс. кв. м., в 2017 году наблюдалось снижение общей площади сданного жилья – 676,7 тыс.кв.м. [16].

По данным Росстата средняя стоимость строительства одного квадратного метра общей площади жилых домов (без учета индивидуальных жилых домов, построенных населением за счет собственных и заемных средств) в 2017 году составила 41 791 рубль (в 2016 году - 42 008 рублей).

При сравнении цен на первичном и вторичном рынке жилья в Красноярском крае, можно сказать, что по сравнению с предыдущим 2016 годом, цены в 2017 году снизились. В IV квартале 2017 года стоимость одного квадратного метра составила 51 291 рублей (в IV квартале 2016 года - 56 371 рубль), на вторичном рынке - 45 563 рубля (50 512 рублей).

2.2. Оценка состояния жилищного рынка в Красноярском крае

Строительный комплекс Красноярского края, объединяющий строительные организации и предприятия стройиндустрии, призван обеспечивать эффективное и качественное строительство объектов жилищного, социального, производственного и инфраструктурного назначения в соответствии с потребностями населения и экономики региона.

Строительный сектор играет важную роль в экономике Красноярского края. Доля строительного комплекса в налоговых поступлениях в сальдированный бюджет края в 2016 году составила 9,1%. В крае эффективно работает структурная цепочка строительной отрасли: проектные, строительные организации и производители строительных материалов [18].

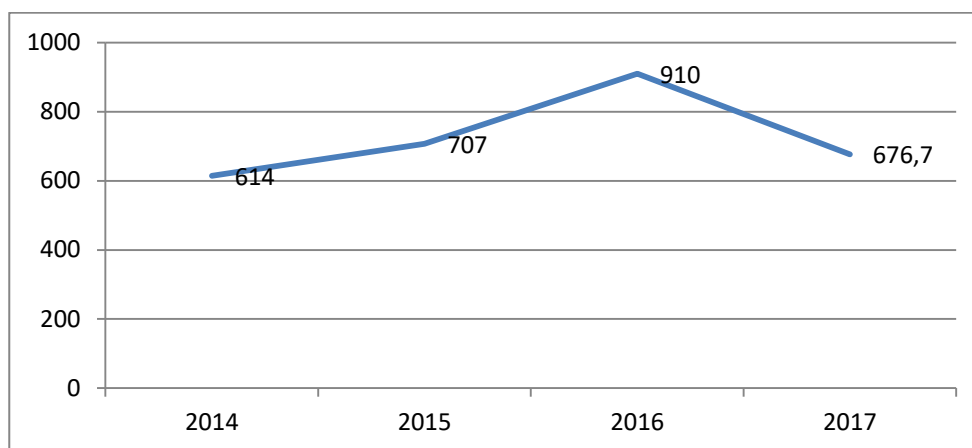


Рисунок 4 – Абсолютный показатель ежегодно сданного жилья в Красноярске за период 2014 - 2017 гг., тыс. кв. м. [19].

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В результате проведенного исследования можно сделать несколько выводов.

Строительная отрасль – это многофункциональный комплекс, включающий в себя взаимозависимые предприятия и организации, это отрасль экономики, включающая в себя деятельность в сфере производства и поставки материалов, технологического процесса строительства, управления ресурсами, выполнения подрядных работ по элементам строительства и т.д.

Достижение положительных результатов развития жилищного рынка достижимо при развитом уровне строительной отрасли, которая сможет своевременно предоставить жилье, отвечающее современным стандартам качества, при этом без существенного удорожания стоимости жилья.

Основными критериями, по которым оценивают развитие строительной отрасли являются динамика введенного жилья, средний размер построенных квартир, тенденции по количеству комнат в одной квартире.

Эффективным инструментом в отрасли строительства является долевое строительство. Данный инструмент позволяет расширить оборот строительной отрасли за счет более высокого спроса, чем на объекты строительства, которые завершены. Основным показателем функционирования долевого строительства является количество незавершенного строительства. Положительная динамика незавершенного строительства говорит о существовании определенных проблем в системе контроля, и в самой схеме осуществления долевого строительства.

В магистерской диссертации была дана характеристика существующего состояния долевого строительства в Красноярском крае, рассмотрены показатели эффективности функционирования долевого строительства.

Одно из направлений реформирования долевого строительства – создание эффективной системы контроля за долевым строительством в целях

минимизации возникновения обманутых дольщиков. Внедрение новых систем отслеживания деятельности застройщика позволит делать заблаговременные выводы о деловой активности застройщика.

Расширение критериев в соответствии с которыми гражданин считается обманутым дольщиком позволит обеспечить более широкий охват граждан, которым необходима государственная помощь, но при этом не попадают в правовое поле действия государственной помощи.

Функционирование долевого строительства в настоящее время предполагает ряд рисков для дольщиков. Необходим переход на новые условия работы долевого строительства.

Создаваемая модель долевого строительства позволяет минимизировать риски, возникающие при существующем долевом строительстве. В ее рамках не предусмотрена полная оплата цены приобретаемой квартиры.

Внедрение новой системы контроля за долевым строительством в совокупности с новой моделью долевого строительства позволит минимизировать риски появления новых волн обманутых дольщиков, с помощью чего становится возможным выполнение целей государственной жилищной политики.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ СОКРАЩЕНИЙ

ЕГРН – единый государственный реестр недвижимости

ЕС – европейский союз

ФЗ – федеральный закон

КДЖ – коэффициент доступности жилья

ЖСК – жилищно-строительной кооператив

ДДУ – договор долевого участия

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1 Концепция долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 г. [Электронный ресурс] : Правительство Российской Федерации - Режим доступа: <http://government.ru/info/6217/>

2 Об основах федеральной жилищной политики [Электронный ресурс] : Федеральный закон от 24.12.1992 № 4218-1 ред. от 22.08.2004. // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_1333/

3 Сидорина О. Государственная жилищная политика: понятие и цели реализации// Государственная служба. 2014 №2 (88) [Электронный ресурс]: Научно - политический журнал - Режим доступа: <http://ra-journal.igsu.ru/articles/r35/1923/>

4 Горбова И.Н. Проблемы развития жилищной политики страны // Среднерусский вестник общественных наук. 2011. №2 С 169-170. // [Электронный ресурс]: Научно-политический журнал – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/v/problemy-razvitiya-zhilishnoy-politiki-strany>

5 Официальный сайт министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации [Электронный ресурс]: Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства – Режим доступа: <http://www.minstroyrf.ru/trades/zhilishnaya-politika/>

6 Официальный сайт Центрального банка Российской Федерации [Электронный ресурс]: Центральный банк России – Режим доступа: <http://www.cbr.ru/statistics/?PrtId=ipoteka>

7 Сабурова М.М. Проблемы и перспективы развития строительной отрасли в регионе (на примере Ульяновской области) // Региональная

экономика: теория и практика. 2017. С. 254–265. [Электронный ресурс]:
Научный журнал - Режим доступа: <http://fin-izdat.ru/journal/region/>

8 Корнеева И.Л. Состояние «жилищного вопроса» за рубежом и в России. Вестник МИЭП. 2014. №3 (16). С. 17-26.[Электронный ресурс]: Научный журнал – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/sostoyanie-zhilischnogo-voprosa-v-gosudarstvah-chlenah-evropeyskogo-soyuza-i-v-rossii//>

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

10 Индекс недвижимости. Обзор европейский рынков жилой недвижимости. 2016. №5.//[Электронный ресурс]: Электронный журнал – Режим доступа: <https://www2.deloitte.com/ru/ru/pages/real-estate/articles/2016/property-index-july.html>

11 Корнеева И.Л., Состояние «жилищного вопроса» за рубежом и в России. Вестник МИЭП. 2014. №3 (16). С. 17-26. [Электронный ресурс]: Электронный журнал – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/sostoyanie-zhilischnogo-voprosa-v-gosudarstvah-chlenah-evropeyskogo-soyuza-i-v-rossii>

12 European Housing Report: электрон. журн. 2016. [Электронный ресурс]: Научно–экономический журнал – Режим доступа: https://www.remax.at/templates/remaxtemplatesv5/files/2016/01_REMAX_Europe_Housing_Report_full_year_2016

13 Акатова М. Сколько квадратных метров нужно человеку? «Restate»: электрон. журн. 2011. 26 окт. [Электронный ресурс]: Научный журнал – Режим доступа: <https://www.restate.ru/material/skolko-kvadratnyh-metrov-nuzhno-cheloveku-134711.html>

14 Квартирный вопрос в Германии //Информационный Канал Subscribe.Ru. 2003. 15 апр. [Электронный ресурс]: Информационный канал –

Режим доступа: <https://subscribe.ru/archive/home.help.germany/200304/02123148.html>.

15 Красноярский краевой статистический ежегодник [Электронный ресурс]: Управление Федеральной службы государственной статистики по Красноярскому краю, Республики Хакасия и Республика Тыва – Режим доступа:

http://krasstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/krasstat/ru/publications/pubKras/official_publications/electronic_versions/

16 Интернет – журнал Сибдом. Аналитика и прогнозы. [Электронный ресурс]: Информационный портал о недвижимости – Режим доступа: <https://www.sibdom.ru/journal/1758/>

17 Электронный журнал Altapress. Недвижимость. [Электронный ресурс]: Информационный журнал – Режим доступа: <https://altapress.ru/realty/story/kak-opredelyayut-dostupnost-zhilya-115719>

18 Чепелева К.В., Инновационное развитие строительного комплекса Красноярского края: состояние и перспективы // Вопросы инновационной экономики. 2017. Том 7. № 4. С. 417-436. [Электронный ресурс]: Информационный журнал – Режим доступа: <https://doi.org/10.18334/vines.7.4.38435>

19 Интернет – журнал Сибдом. Аналитика и прогнозы. [Электронный ресурс]: Информационный портал о недвижимости – Режим доступа: <https://www.sibdom.ru/news/9528/>

20 Маркетинговое исследование рынка жилой недвижимости. (Красноярск). Avito [Электронный ресурс]: Информационный портал о недвижимости – Режим доступа: <https://www.pwc.ru/ru/assets/Avito/report-avito-krasnoyarsk-280518.pdf>

21 Официальный сайт администрации города Красноярска. Реестр многоквартирных жилых домов, предполагаемых к вводу в 2015, 2016, 2017 гг.

[Электронный ресурс]: Администрация города Красноярск – Режим доступа: <http://www.admkrsk.ru/Pages/default.aspx>

22 Красноярский край в цифрах 2017. Статистический сборник №1.37.4. г. Красноярск -2018- 45с.

23 Официальный сайт администрации города Красноярск. Пояснительная записка к докладу главы города Красноярск о достигнутых значениях показателей для оценки эффективности деятельности органов местного самоуправления города в 2016 году и их планируемых значениях на 2017 – 2019 годы. [Электронный ресурс]: Администрация города Красноярск – Режим доступа: <http://www.admkrsk.ru/Pages/default.aspx>

24 Об утверждении критериев отнесения граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, к числу пострадавших граждан и правил ведения реестра пострадавших граждан» Приказ Минстроя Российской Федерации от 12 августа 2016 г. N-560 ред. от 24.01.2018 [Электронный ресурс]: Справочно-правовой сервис – Режим доступа: <https://normativ.kontur.ru/document?moduleId=1&documentId=308507>

25 Официальный сайт службы строительного надзора и жилищного контроля. Схема осуществления надзора за долевым строительством. [Электронный ресурс] Служба строительного надзора и жилищного контроля Российской Федерации. – Режим доступа: <https://www.krasnadzor.ru/gosudarstvennyj-nadzor-za-dolevym-stroitelstvom/obshchie-svedeniya/skhema-osushchestvleniya-nadzora-za-dolevym-stroitelstvom>

26 Официальный сайт управления Росреестра по Красноярскому краю. [Электронный ресурс]: Управление Росреестра по Красноярскому краю – Режим доступа: <https://rosreestr.ru/site/about/struct/territorialnye-organy/upravlenie-rosreestra-po-krasnoyarskomu-krayu/>

28 Интернет – журнал Ипотековед. Государственная регистрация договоров долевого участия в Росреестре. [Электронный ресурс]:

Информационный журнал – Режим доступа:
<https://ipotekaved.ru/ddu/registraciya-v-rosreestre.html>

29 Официальный сайт юридической компании «Хелп ДДУ» [Электронный ресурс]: Юридическая Компания – Режим доступа:<https://help-ddu.ru/>

30 О государственной регистрации недвижимости. Федеральный закон Российской Федерации N 218-ФЗ от 13 июля 2015 года. ред. от 01.10.2018 [Электронный ресурс]: Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_1333/

31 Интернет – журнал Строимпросто. Сколько времени строится многоквартирный дом. [Электронный ресурс]: Информационный журнал – Режим доступа: <http://stroimprосто-msk.ru/stati/skolko-vremeni-stroitsya-mnogokvartirnyj-dom/>

32 Официальный сайт строительной компании «УК СИА». Проектные декларации. [Электронный ресурс] СК «УК СИА» - Режим доступа: <http://www.krasglobus.ru/declaration/catalog/1/>

33 Зелинская М.В., Мортова А.В. Развитие региональных экономических систем под воздействием трансформации отношений корпоративной собственности в регионе. Монография. – Краснодар, 2011.

34 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.

35. Официальный сайт службы строительного надзора и жилищного контроля. Перечень «проблемных» многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, строительство которых приостановлено застройщиками или осуществляется медленными темпами. URL: <https://krasnadzor.ru/gosudarstvennyj-nadzor-za-dolevym-stroitelstvom/>

36 Ермилова М.И. Жилищный рынок как объект финансирования. Азимут научных исследований: экономика и управление. 2017. Т. 6. № 3(20) <file:///C:/Users/user/Downloads/zhilischnyy-rynok-kak-obekt-finansirovaniya.pdf>

37 Веселова Д. Н. Проблемы и перспективы развития строительного рынка в РФ // Молодой ученый. — 2018. — №17. — С. 158-161. — URL <https://moluch.ru/archive/203/49676/>

38 Т. В. Чибикова понятие, сущность и структура рынка недвижимости. Омский научный вестник № 1 (135) 2015

ПРИЛОЖЕНИЕ А

Таблица А.1 – Реестр объектов, строительство которых приостановлено или осуществляется медленными темпами

Наименование застройщика	Место нахождения многоквартирного дома	Кол-во квартир согласно проекту, шт.	Общая площадь квартир	Степень готовности многоквартирного дома
«ЖСК-1»	многоэтажный жилой дом № 2 по адресу: г. Красноярск, ул. Пролетарская – ул. Бабушкина – ул. Копылова – ул. Боткина	119	6928,73	частично выполнены работы по устройству котлована и свайного поля
«ЖСК-1»	жилой дом по адресу: г. Красноярск, ул. Гусарова, 12	69	4756,56	выполнены работы по устройству фундамента и цокольного этажа
«ЖСК-1»	жилой дом по адресу: г. Красноярск, микрорайон «Покровский», ул. Линейная, 4А	82	3959,76	выполнены работы по устройству котлована и фундамента
«ЖСК-1»	жилой дом № 10 по адресу: г. Красноярск, микрорайон «Покровский», ул. Водяникова – ул. Линейная	133	9087,7	выполнены работы по устройству котлована под многоквартирный дом
«ЖСК-1»	жилой дом № 9 по адресу: г. Красноярск, микрорайон «Покровский», ул. Водяникова – ул. Линейная	133	9087,7	выполнены работы по устройству котлована под многоквартирный дом
ЖСК «Светлый»	г. Красноярск, пер. Светлогорский, жилой дом № 6	180	7893,87	выполнена кирпичная кладка стен и перегородок в уровне 8–9 этажа
ЖСК «Павлова 27»	г. Красноярск, ул. Академика Палова, 27 (2-я очередь – блок-секция 1)	89	7154,1	выполнено устройство ростверка и цоколя здания
ЗАО «Сибстоун»	г. Красноярск, Железнодорожный район, ул. Копылова, жилой дом № 5, 5а (почтовый адрес: г. Красноярск, ул. Копылова, 19)	255	17541,7	1–2-я блок-секции – выполнена коробка 16–18 этажей; 3–4-я блок-секции – выполнена коробка 10 этажей; 5-я блок-секция –

Продолжение таблицы А.1

Наименование застройщика	Место нахождения многоквартирного дома	Кол-во квартир согласно проекту, шт.	Общая площадь квартир	Степень готовности многоквартирного дома
				выполнен цокольный этаж; 6-я блок-секция – выполнен котлован
ЗАО «Сибстоун»	г. Красноярск, Октябрьский район, ул. Баумана, жилой дом № 6 «Г»	77	5202	на 1-й блок-секции выполнена кирпичная кладка 9-го этажа, на 2-й блок-секции – кирпичная кладка 7-го этажа
ООО «СибСтрой Инвест»	г. Красноярск, Кировский район, ул. Грунтовая, 28А: «I этап строительства – 17-этажный 4-подъезд-ный жилой дом (блок-секции 4–7)»; «II этап строительства – 17-этажный 2-подъезд-ный жилой дом (блок-секции 11–12)» по адресу: г. Красноярск, Кировский район, восточнее ДК «Кировский»	I этап – 303 II этап – 176	I этап – 14665,21 II этап – 7322,61	I этап – выполнены конструкции коробки здания, не в полном объеме установка оконных блоков. Частично выполнены работы по остеклению витражей; II этап – выполнено устройство фундаментов. Не завершено устройство стен и армирование перекрытия цокольного этажа
ООО «Монтаж-Строй»	г. Красноярск, ул. Шевченко, 1, жилой дом № 1	288	17538,2	выполнены строительномонтажные работы по возведению монолитных конструкций коробки здания до технического этажа, выполнена кирпичная кладка 25-го этажа
ООО «Монтаж-Строй»	г. Красноярск, ул. Шевченко, 1, жилой дом № 2	288	17538,2	выполнены строительномонтажные работы по возведению монолитных конструкций коробки здания 13 этажей
ООО ПО «СтройАрт»	г. Красноярск, Октябрьский район, микрорайон «Чистый»,	49	7124	выполнено устройство ростверков, полов и

Продолжение таблицы А.1

Наименование застройщика	Место нахождения многоквартирного дома	Кол-во квартир согласно проекту, шт.	Общая площадь квартир	Степень готовности многоквартирного дома
»	жилой дом № 6			стен подвала блок-секций 1 и 2, выполнено устройство конструкций подвала, кирпичная кладка стен 1-го этажа блок-секции 3
ООО «Имхотеп»	г. Красноярск, Советский район, пр. Metallургов, 51	276	12042,2	выполнен котлован, выполнено устройство 4 буронабивных свай, а также основание крыльца из блоков (фундаментные блоки сплошные)
ООО «КрасЗапад СибСтрой»	г. Красноярск, Октябрьский район, жилой район «Бугач», жилой комплекс «Изумрудная долина», жилой дом № 2	150	7593	выполнена коробка здания, стены перегородок. Частично установлены окна, частично выполнены каркас и утепление навесного вентилируемого фасада, не завершена облицовка фасада керамогранитом
ООО «КрасЗапад СибСтрой»	г. Красноярск, Октябрьский район, жилой район «Бугач», жилой комплекс «Изумрудная долина», жилой дом № 3	204	12130,7	выполнена забивка свай, ростверки, монолитные конструкции 2-го этажа. На блок-секции 2 выполнено бетонирование стен, колонн, ½ перекрытия 3-го этажа. На 4-м этаже выполнено армирование, бетонирование стен, колонн и ½ перекрытия 4-го этажа, выполнено армирование колонн ½ 5-го этажа
ТСЖ «Ленинградец»	г. Красноярск, Октябрьский район, ул. Ленинградская, корп. 3	194	10847	выполнена коробка здания, кровля, установка окон. Не завершены работы по внутренней отделке,

Продолжение таблицы А.1

Наименование застройщика	Место нахождения многоквартирного дома	Кол-во квартир согласно проекту, шт.	Общая площадь квартир	Степень готовности многоквартирного дома
				прокладке внутренних инженерных сетей и благоустройству территории
ООО «Строй-Проект»	г. Сосновоборск, VIII микрорайон, 4-й квартал. Жилые дома с инженерным обеспечением № 11, 12, 13, 14, 14А, 14Б. Первая очередь строительства: жилой дом № 14А с пристроенным нежилым помещением. Жилой дом № 14Б. 1-й этап строительства: «Жилой дом № 14Б». 1-я очередь «Жилая часть в жилом доме № 14Б»	189	7607,25	на блок-секции 1 – перекрыт первый этаж, блок-секции 2 – выполнено устройство стен и перекрытия подвала, частично выполнено устройство колонн первого этажа, блок-секции 3 – частично выполнено устройство фундаментов, стен и перекрытия подвала, колонн 1-го этажа
ООО «Строй Индустрия»	г. Сосновоборск, VIII микрорайон. Жилой дом с инженерным обеспечением № 9 второго квартала в VIII микрорайоне города Сосновоборска Красноярского края по адресу: Красноярский край, жилой дом № 9 (1, 2-й этап – подъезды 1–4 – введен), 3-й этап, 4-й этап	108	6777,62	блок-секция 3 (подъезд 6) – выполнен монтаж панелей 6-го этажа; блок-секция 1–2 (подъезды 7, 8) – выполнен монтаж панелей стен 1-го этажа
ООО СК «Енисей»	г. Железногорск, пр. Ленинградский, 18 г	194	10847	I очередь: выполнена коробка здания, система отопления, выполнены стяжки полов, перегородки, ведется чистовая отделка; II очередь: 5-й подъезд – выполнена коробка, частично не выполнена кладка архитектурного элемента, 6-й подъезд – выполнена кладка 3-го этажа, 7-й подъезд – выполнена кладка 4-го

Продолжение таблицы А.1

Наименование застройщика	Место нахождения многоквартирного дома	Кол-во квартир согласно проекту, шт.	Общая площадь квартир	Степень готовности многоквартирного дома
				этажа
ЖСК «Солонцы-4»	Красноярский край, Емельяновский район, пос. Солонцы, ул. Дубовицкого, 2	26	1771	завершены строительномонтажные работы по возведению несущих и ограждающих конструкций
ЖСК «Солонцы-4»	Красноярский край, Емельяновский район, пос. Солонцы, ул. Дубовицкого, 4	24	1771	завершены строительномонтажные работы по возведению несущих и ограждающих конструкций
ООО «ЭКО ПРОМ»	г. Красноярск, 6-й мкрн. жилого района «Солнечный», участки № 5, 6, жилой комплекс «Ярослав», жилой дом № 1	198	6943,2	выполнена коробка здания, завершаются работы по монтажу светопрозрачных конструкций балконов, навесного вентилируемого фасада, стяжке полов и шпаклевке стен в квартирах
ООО «ЭКО ПРОМ»	г. Красноярск, 6-й мкрн. жилого района «Солнечный», участки № 5, 6, жилой комплекс «Ярослав», жилой дом № 2	198	6943,2	выполнена коробка здания, завершены работы по устройству утепления навесного фасада, внутренних стен и перегородок, монтажу ограждений балконов, начат монтаж облицовочных плит навесного фасада (до 11-го этажа). Выполнено заполнение оконных проемов (кроме балконов)
ООО «ЭКО ПРОМ»	г. Красноярск, 6-й мкрн. жилого района «Солнечный», участки № 5, 6, жилой комплекс «Ярослав», жилой дом № 3	198	6943,2	строительномонтажные работы по возведению коробки здания не завершены. Выполнены работы по армированию стен 14-го этажа, кирпичная кладка

Окончание таблицы А.1

Наименование застройщика	Место нахождения многоквартирного дома	Кол-во квартир согласно проекту, шт.	Общая площадь квартир	Степень готовности многоквартирного дома
				13-го этажа
ЗАО ПСК «Союз»	г. Красноярск, Октябрьский район, мкр. Чистый. Жилой дом № 7	34	2740,36	выполнена коробка здания, выполнены работы по оштукатуриванию стен, устройству перегородок из пазогребневых плит, оконных и балконных блоков, выполнено витражное остекление
ЗАО ПСК «Союз»	г. Красноярск, Октябрьский район, мкр. Чистый. Жилой дом № 8	39	3135,82	выполнены коробка здания, устройство кровли, витражное остекление
ЗАО «СИБНЕФТО»	г. Красноярск, Октябрьский район, ул. Юшкова. Многоэтажные жилые дома с отдельно стоящей трансформаторной подстанцией. Второй этап – жилой дом № 1	138	7137,38	блок-секция 1 – выполнена кирпичная кладка и перекрытие 10-го и технического этажей, ведется кирпичная кладка парапета, в полном объеме установлены оконные блоки; блок-секция 2 – выполнены перекрытия и кирпичная кладка 9 этажей, ведется устройство стен 10-го этажа, выполнена установка оконных блоков до 9-го этажа

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

« 3 » 12 2018 г.

МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ

Совершенствование государственного регулирования долевого
строительства на жилищном рынке

38.04.04 Государственное и муниципальное управление
38.04.04.01 Управление общественным сектором

Научный руководитель



канд. экон. наук, доцент

Т.А. Смирнова

Выпускник



03.12.2018г.

А.Ю. Алексеева

советник комитета по

строительству и

жилищно –

коммунальному

хозяйству

Законодательного

Собрания

Рецензент



03.12.2018г.

Красноярского края

Д.Ю. Меркулов

Красноярск 2018