

А.В. Зверев

A.V. Zverev

Пермский национальный исследовательский политехнический университет
Perm National Research Polytechnic University

КЛАССИФИКАЦИЯ РИСКОВ ГРАЖДАН ПРИ УЧАСТИИ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ ЖИЛЬЯ

RISK CLASSIFICATION OF CITIZENS FOR PARTICIPATION IN EQUITY CONSTRUCTION

Рассматриваются основные участники рынка долевого строительства жилья, описывается их взаимодействие, приводится классификация рисков граждан при их участии в долевым строительстве.

The article discusses the main market participants equity construction, described their interaction, a classification of risk citizens with their participation in the equity construction.

Ключевые слова: доленое строительство, риски, классификация, участники рынка, факторы.

Keywords: equity construction, risks, classification, market participants, factors.

Долевое участие в строительстве – одна из самых доступных и широко распространенных форм приобретения жилья на сегодняшний день [1]. Застройщики на основании договора долевого участия привлекают денежные средства граждан (участников долевого строительства) для реализации проектов строительства жилых многоквартирных зданий. Такое соглашение выгодно обеим сторонам, поскольку граждане получают возможность приобрести жилье по выгодной цене, цена квартиры в этом случае может быть в среднем на 30–40 % ниже рыночной на готовое жилье, а застройщик для строительства может привлечь дополнительные денежные средства. В то же время такой вид приобретения жилья гражданами сопровождается большим количеством рисков. Поскольку проект существует лишь на бумаге или на площадке выполнена лишь небольшая часть строительно-монтажных работ, дом может быть сдан не в срок, или не сдан, или не построен совсем, и в этом случае дольщик рискует потерять все вложенные деньги, зачастую накопленные с большим трудом. Возникает проблема: как не потерять вложенные

деньги, как не ошибиться с выбором застройщика и как избежать рисков или минимизировать их в долевом строительстве? Рассмотрим основных участников современного рынка долевого строительства жилья, выявим основные проблемы и риски дольщиков и предложим механизм, с помощью которого дольщики смогут принимать решения по вложению в тот или иной проект (он будет разработан позже).

Назовем основных участников рынка долевого строительства (рис. 1).

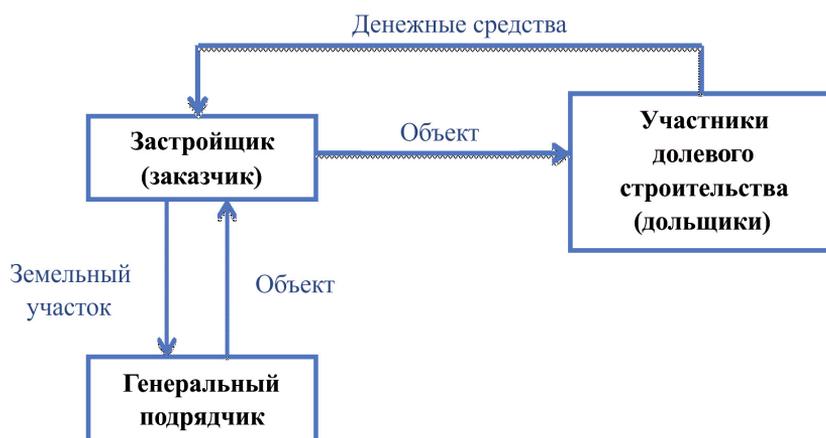


Рис. 1. Состав и структура рынка долевого строительства жилья

1. Застройщик – это юридическое или физическое лицо, официально заявившее о намерении построить тот или иной объект недвижимости, которое на основе архитектурно-планировочного задания, согласованного с местными органами власти, заказывает проектно-сметную документацию, получает разрешение на строительство и осуществляет это строительство либо собственными силами, либо с участием одной или нескольких подрядных организаций. Также застройщик осуществляет все виды надзора за выполнением строительно-монтажных работ, предусмотренные строительными нормами и правилами. По окончании строительно-монтажных работ застройщик принимает в эксплуатацию объект и регистрирует права собственности в органах местного самоуправления.

2. Заказчик – юридическое или физическое лицо, уполномоченное инвестором на договорной основе и имеющее соответствующую лицензию на осуществление инвестиционного проекта, включая подготовку объекта к вводу в эксплуатацию с привлечением генподрядчика для выполнения строительно-монтажных работ на основе договора подряда.

3. Генеральный подрядчик – это строительная компания либо компания-посредник, заключившая договор с заказчиком и координирующая все строи-

тельно-монтажные работы. Генподрядчик может привлекать субподрядные организации для отдельных видов строительного-монтажных и специализированных работ. Генподрядчик несет полную ответственность перед заказчиком за выполнение договора на строительство объекта, в том числе и за работу субподрядных организаций.

4. Участники долевого строительства, дольщики – граждане и юридические лица, на основании договора участия в долевом строительстве вступившие в отношения, связанные с привлечением денежных средств для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (согл. ч. 1 ст. 4 Федерального закона [2]).

Законом установлено, что застройщики могут заключать с гражданами договоры участия в долевом строительстве только при соблюдении определенных условий:

– застройщик должен получить в установленном порядке разрешение на строительство;

– застройщик должен опубликовать и (или) представить проектную декларацию;

– должна быть проведена государственная регистрация застройщиком права собственности на земельный участок, предоставленный для строительства или договора аренды такого земельного участка.

Если одно из этих условий нарушено, то граждане, заключившие с застройщиком договор долевого строительства, вправе потребовать немедленного возврата переданных застройщику денежных средств, а также уплаты процентов в размере удвоенной ставки рефинансирования Банка России на сумму этих средств и возмещения сверх суммы процентов причиненных гражданину убытков.

Застройщик обязан передать объект долевого строительства гражданам-соинвесторам не позднее срока, который предусмотрен договором. При строительстве многоквартирного дома или блок-секции дома такой срок должен быть единым для всех участников долевого строительства. При этом не допускается досрочное исполнение застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства, если иное не установлено договором. Срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства не может быть установлен ранее чем за 14 дней и позднее чем за месяц до установленного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства.

Если объект построен в срок, то не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта застройщик обязан направить участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства. Если договором предусмотрен срок начала передачи и принятия объекта

долевого строительства, то застройщик должен направить такое сообщение не менее чем за 14 рабочих дней до наступления этого срока. Данное сообщение отправляется заказчиком по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручается участнику долевого строительства лично под расписку.

Участник долевого строительства, получивший сообщение застройщика о завершении строительства и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в предусмотренный договором срок или, если такой срок не установлен, в течение 7 рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

В настоящее время в сфере долевого строительства жилья действует Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» [2]. Этот закон регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов или иных объектов недвижимости на основании договора участия, оговаривающего права собственности на объекты долевого строительства и права долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, устанавливающего гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

После принятия закона № 214-ФЗ договор долевого участия в строительстве не только предоставил покупателям возможность поэтапной оплаты будущей недвижимости, поэтапного вложения денежных средств в строящееся жилье, но и значительно сократил материальные затраты потребителей. Это выгодно и застройщикам, так как привлечение средств со стороны предоставляет им возможность сформировать необходимое количество капитала для строительства, объединяя разные по величине вклады частных лиц. Таким образом, долевое участие в строительстве вышло на первый план в сравнении с иными формами вложения денежных средств. Однако данная форма привлечения денег в строительство имеет ряд определенных проблем. В первую очередь это несовершенство законодательства, противоречия и пробелы в правовых актах о долевом участии в строительстве, которые порождают ошибки при заключении соответствующих договоров, что, в свою очередь, ведет к значительному увеличению арбитражных споров в этой сфере хозяйственной деятельности. Для помощи пострадавшим дольщикам в России ведутся специальные мероприятия, созданы специальные комитеты, а в Пермском крае был сформирован единый реестр обманутых дольщиков, что позволяет участникам получить помощь в решении проблемы. Такие ор-

ганизации не только ведут учет новых строительных объектов, но и собирают статистические данные о каждом из них, об администрации соответствующего региона, а также о недобросовестных застройщиках.

Основные факторы риска граждан – участников долевого строительства представлены на рис. 2.



Рис. 2. Схема факторов риска граждан – участников долевого строительства

Поскольку любой дольщик заинтересован в том, чтобы жилье не обошлось ему дороже, чем на рынке уже готового жилья, то будем считать, что основной целью дольщика является получение прибыли.

Выделим основные группы факторов риска, прямо или косвенно влияющих на прибыль дольщика:

1. Отсутствие финансирования строительства объекта – факторы риска, влекущие за собой потерю финансирования. Как следствие, объект может не быть достроен и сдан в эксплуатацию. Данные риски могут возникнуть из-за задолженности дольщиков, приобретающих квартиры в рассрочку или отсутствия спроса на квартиры, также причиной может послужить повышение затрат при строительстве объекта, недобросовестность компании-застройщика, применение руководством компании различных коррупционных схем и т.д.

2. Нарушение сроков сдачи объекта и ввода в эксплуатацию – факторы риска, влекущие за собой несвоевременную сдачу объекта. Причиной могут

послужить неэффективное управление строительством, различные административные барьеры, недобросовестность подрядчика или застройщика, несогласованность их действий, задержка поставок строительных материалов или оборудования на строительную площадку, развитие различных коррупционных схем и т.д.

3. Потеря качества строительства – факторы риска, возникающие при производстве строительно-монтажных и отделочных работ, они влекут за собой дополнительные затраты дольщиков, связанные с приведением квартиры в исправное состояние.

Факторы риска, влияющие на прибыль участников долевого строительства:

- отсутствие спроса на квартиры в строящемся доме – может повлечь за собой потерю финансирования строительства объекта;

- неплатежеспособные дольщики – также может повлечь за собой потерю финансирования, этот фактор риска может возникнуть при отсутствии платежей дольщиков при покупке ими квартир в рассрочку;

- повышение затрат при строительстве объекта – может быть вызвано удорожанием строительных материалов или оборудования во время строительства объекта, влечет за собой потерю финансирования;

- административные барьеры – возникают при государственной экспертизе проектной документации, получении разрешительной документации на строительство и вводе объекта в эксплуатацию, влечет за собой нарушение сроков сдачи объекта и ввода в эксплуатацию;

- неэффективное управление строительством – неэффективное управление, несогласованные действия застройщика и подрядчика влекут за собой нарушение сроков сдачи объекта и ввода его в эксплуатацию;

- задержка поставок строительных материалов и оборудования на строительную площадку – может повлечь нарушение сроков сдачи объекта и ввода его в эксплуатацию;

- некачественное выполнение строительно-монтажных и отделочных работ – может привести к потере качества строительства;

- поставка некачественных строительных материалов и конструкций – применение некачественных материалов и конструкций влечет за собой потерю качества строительства;

- поскольку доходность в результате вложений капитала в недвижимость соизмеряется с рисками, то она также будет выступать в качестве одного из факторов «обратного риска».

В настоящее время автором статьи ведется работа по созданию математической модели прогнозирования рисков, основанной на механизме комплексного оценивания, в которой будут проранжированы риски дольщиков

по степени опасности и спрогнозирована вероятность наступления тех или иных потерь и доходность в результате вложения в тот или иной проект строительства. Воспользовавшись данной математической моделью, дольщик сможет принимать более взвешенные решения.

Список литературы

1. Строительство как отрасль народного хозяйства. Строительное производство и его особенности [Электронный ресурс]. – URL: http://pstu.ru/files/file/ctf/sp/vopr_i_otv/razd01.html.

2. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ. Доступ через справ.-правовую систему «КонсультантПлюс»

Получено 27.10.2013

Зверев Антон Владимирович – магистрант, ПНИПУ, СТФ, гр. ЭУНм-12-1, e-mail: antonzv@yandex.ru.