

УДК 338.1

Зайков А.А.

Магистрант,

Школа управления и междисциплинарных исследований института экономики и управления, ФГАОУ ВО «Уральский федеральный университет им. первого Президента России Б.Н. Ельцина» Екатеринбург, Россия

СТРОИТЕЛЬНЫЙ ДЕВЕЛОПМЕНТ В СОВРЕМЕННОЙ РОССИИ*Аннотация:*

Девелопмент является современной формой инвестирования в строительной отрасли. Целью данной статьи является исследование перспективности данной сферы в современной России. Проведен статистический анализ данных о динамике ввода в эксплуатацию объектов жилого фонда Российской Федерации за последние десятилетия, а также отражены основные изменения на рынке недвижимости, связанные с принятым законодательством.

Ключевые слова:

Строительный девелопмент, девелоперские проекты, инвестиционно-строительная сфера, девелопер, эскроу-счет.

Рынок недвижимости является одной из основных областей экономики Российской Федерации. Так, в 2022 году доля строительства в производстве ВВП составила 5,2%, а деятельность по операциям с недвижимым имуществом – 10,8% [1].

На основании статистического анализа представленной Федеральной службой государственной статистики информации, можно сделать однозначный вывод, что за последние десятилетия ввод в эксплуатацию объектов жилищного фонда планомерно растет. При этом изменения темпов выбытия площадей жилищного фонда не происходит. Общая положительная динамика доказывает актуальность и перспективность строительной сферы как надежного механизма инвестирования и стабилизации экономики страны (рис. 1).

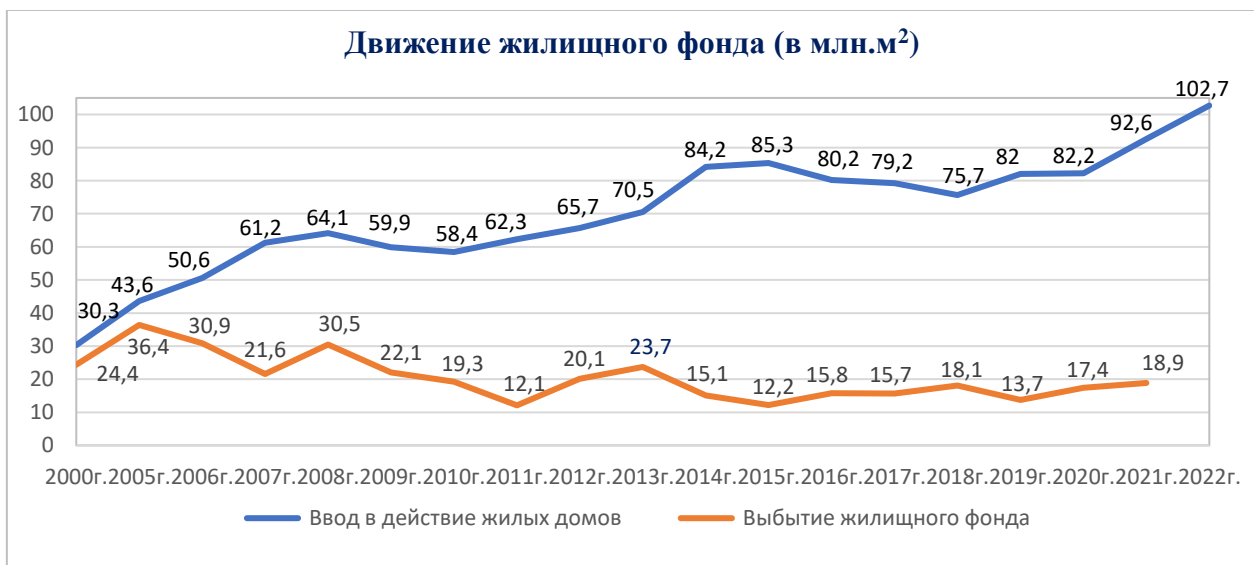


Рисунок 1 – График движения жилищного фонда Российской Федерации [2]

Несмотря на традиционный и консервативный характер сферы строительства, данная область динамично развивается и меняется под воздействием условий внешней среды. Негативное давление в виде санкций, контроль со стороны государства, введение проектного финансирования, изменение потребительских запросов и возможностей, трансформация организационной структуры строительных предприятий в рамках девелоперских компаний внесли существенные изменения в развитие строительного комплекса современной России.

Являясь крайне трудозатратной, многодельной и ресурсозависимой сферой производства, требующей детального планирования временных и финансовых затрат, в современном мире строительной отрасли необходим выверенный механизм регулирования и поддержки со стороны государства, обеспечивающий стабильный путь развития.

Термин «девелопмент», заимствованный из английского языка «совершенствование, развитие недвижимости», используется в российской теории сравнительно недавно – только с 90-х гг. XX в. В своей работе Грабовый П.Г. приводит следующее определение девелопмента: «метод организации инвестиционно-

строительного процесса, подразумевающий реализацию проекта, связанного с развитием объекта недвижимости в заданные сроки и с учетом соответствующих ограничений, с целью извлечения коммерческой выгоды» [3].

Максимов С.Н., проведя системный анализ термина «девелопмент», пришел к выводу, что «это процесс преобразования недвижимости; особая форма профессионально-предпринимательской деятельности по развитию недвижимости; способ реализации процесса развития недвижимости» [4].

Мазур И.И., Шапиро В.Д., Ольдерогге Н.Г. утверждают, что «девелопмент – это процесс и вид профессиональной деятельности (бизнеса), связанный с качественным преобразованием недвижимости и обеспечивающий возрастание ее стоимости» [5].

Таким образом, обобщив представленные определения, можно сделать вывод, что девелопмент – это особая форма инвестиционно-предпринимательской деятельности, направленная на получение экономической выгоды путем развития и качественного преобразования объекта недвижимости.

Самым распространенным видом строительного девелопмента в России является последовательный комплекс мероприятий, включающий в себя приобретение и подготовку земельного участка, возведение многоквартирного жилого дома со встроенными общественными помещениями и парковкой, с целью последующей продажи и получения прибыли.

На текущий момент термин «девелопмент» не закреплен в российском законодательстве, в отличие от «застройщика».

Согласно статье 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации «Застройщик - физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему, на любом законном основании земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта» [6].

Данный термин, унаследованный ещё со времен плановой экономики СССР, от части соответствует девелопменту, но всё же является более широким и обобщенным понятием. Девелопмент предполагает целевое инвестирование денежных средств в развитие и строительство объекта недвижимости, с целью получения собственной выгоды, удовлетворения потребностей потребителя, развития инфраструктуры и городской среды.

При этом, согласно статье 2 Федерального закона №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», организационно-правовой формой компании-застройщика установлена хозяйственное общество: общество с ограниченной ответственностью (ООО) или акционерное общество (АО). Опыт участия в строительстве (создании) многоквартирных домов должен составлять не менее трех лет [7]. Являясь одним из основных регулирующих документов в сфере строительства со стороны государства, данный закон регламентирует деятельность застройщиков на всех этапах реализации проекта, в том числе привлечения средств граждан в долевое строительство.

Так, с целью ограждения покупателей строящегося жилья от мошенничества и гарантии получения ими построенного объекта недвижимости или возврата денежных средств в случае, если застройщик не выполнит свои обязательства, в Федеральном законе №214-ФЗ с 1 июля 2019 года зафиксирована модель приобретения недвижимости, которая подразумевает перевод денежных средств дольщика на специальный эскроу-счет застройщика, открытый в банке для проектного финансирования только после получения разрешения на строительство. Доступ к поступившим на эскроу-счет средствам возможен при выполнении застройщиком всех обязательств по договору долевого участия, а именно строительства, ввода в эксплуатацию и передачи объекта недвижимости (рис. 2).

Принятые государством поправки в Федеральный закон №214-ФЗ от 1 июля 2019 года предусматривают наличие третьей стороны по договору долевого участия – банк, в обязанности которой входит размещение денежных средств дольщиков на эскроу-счетах, а также проектное финансирование застройщика.

Являясь дополнительно привлеченной регулирующей и контролирующей стороной по договору, банк также претендует на распределение выгоды от сделки за исполняемые им обязательства, что в итоге приводит к ее удорожанию.

Так, на этапе заключения договора о проектном финансировании застройщик в качестве залога предоставляет банку земельный участок, приобретенный под строительство объекта, а также заключает с банком договор страхования ответственности за неисполнение им обязательств по передаче объекта.

В процессе строительства банк осуществляет контроль операций по расчетному счету застройщика на предмет целевого использования денежных средств, а также ходе реализации проекта. В свою очередь застройщик оплачивает банку процент за пользование заемными средствами и услугу по их резервированию.

Таким образом, основной и самый затратный этап реализации проекта от момента получения разрешения на строительство до ввода объекта в эксплуатацию застройщик вынужден осуществлять за счет заемных средств банка, обременяя свои активы залогом.

Долгов М.А., Круглякова В.М. справедливо отмечают, что главной задачей государства является совершенствование механизмов инвестирования, в частности в недвижимое имущество, ввиду его важной роли в развитии экономики, благосостояния и качества жизни в стране [9].

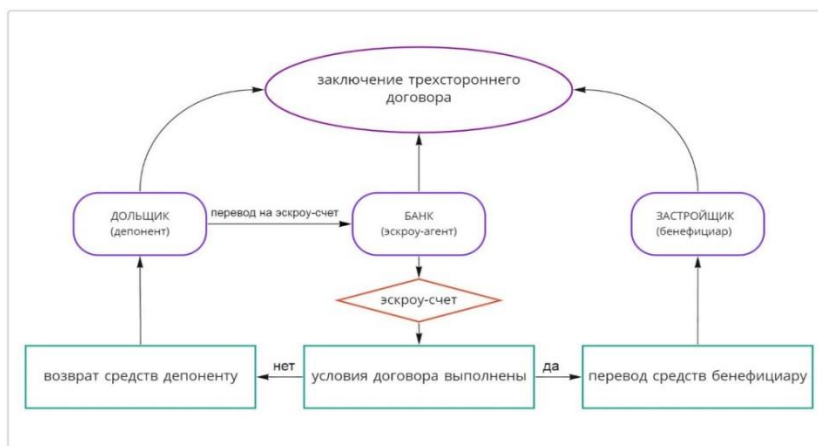


Рисунок 2 – Схема движения денежных средств при приобретении имущества с помощью специального эскроу-счета в банке [8]

Принятые на сегодняшний день законодательные меры по регулированию и контролю долевого строительства полностью исключили риски для конечного потребителя, сделав рынок недвижимости безопасным и свободным от недобросовестных застройщиков, но в то же время возросла финансовая и правовая нагрузка девелоперов.

В связи с этим, для обеспечения баланса принятых законодательных мер, помимо прав конечного потребителя, с целью развития российской экономики необходимо также учитывать интересы и цели современных застройщиков – «девелоперов».

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. О производстве и использовании валового внутреннего продукта (ВВП) в 2022 году // Федеральная служба государственной статистики: [Электронный ресурс]. URL: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/55_07-04-2023.html (дата обращения 09.04.2023).
2. Строительство в России. 2022 // Федеральная служба государственной статистики: Стат. сб. - М.: Росстат, 2022.
3. Грабовый П.Г. Анализ организационных форм строительства и их применения для различных типов недвижимости // Недвижимость: экономика, управление. 2016. №2. С. 6-14.
4. Максимов С.Н. Девелопмент. Развитие недвижимости. Организация. Управление. Фининсирование. СПб.: Питер, 2003.
5. Мазур И.И., Шапиро В.Д., Ольдерогге Н.Д. Девелопмент недвижимости. М.: Омега-Л, 2011.
6. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. №190-ФЗ (в ред. от 29.12.2022) – ФЗ, Ст. 1.
7. 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» // в ред. Федеральных законов от 13.07.2020 N 202 – ФЗ, Ст. 2.
8. Пешкин С. А. Эскроу-счет — что это? Всё, что нужно знать при покупке в новостройке: [Электронный ресурс]. URL: <https://avaho.ru/articles/ns/eskrou-scheta-vse-cto-nuzhno-znat-pri-pokupke-v-novostroyke> (дата обращения: 04.04.2023).
9. Долгов М.А., Круглякова В.М. Девелопмент в строительстве как форма инвестиционной деятельности на рынке недвижимости // Вестник ВГУ. – 2020. - №4 – С. 54-64.

Zaykov A.A.

undergraduate,

The School of Management and Interdisciplinary Studies

Institute of Economics and Management,

Ural Federal University named after the First President of Russia B.N. Yeltsin

Yekaterinburg, Russia

THE REAL ESTATE DEVELOPMENT IN MODERN RUSSIA

Abstract:

Development is a modern form of investment in the construction industry. The purpose of this article is to study the prospects of this area in modern Russia. This article includes a statistical analysis of the commissioning real estate in Russian Federation, using data of the Federal State Statistics Service, and also reflects the main changes in the real estate market related to the adopted legislation.

Keywords:

The real estate development, development projects, investment and construction sector, developer, escrow account.