

УДК 338.45
П 781

П 781 **Проблемы развития инновационного предпринимательства на
промышленных предприятиях** / под ред. В.В. Титова, В.Д. Мар-
ковой. – Новосибирск : Изд-во ИЭОПП СО РАН, 2014. – 268 с.

ISBN 978-5-89665-283-0

Сборник научных трудов посвящён актуальной теме разработки методологического подхода поддержки создания и развития инновационного бизнеса. В настоящее время эта тема является одной из приоритетных в национальной политике в области науки и технологии в большинстве развитых и развивающихся государств. Инновационный бизнес считается основой национальной конкурентоспособности, главным источником высокой добавленной стоимости, создателем новых квалифицированных рабочих мест.

Рассматриваемые в сборнике проблемы представляют интерес не только для научных работников, занимающихся исследованиями в указанном направлении, но и для преподавателей и студентов, специализирующихся в области инновационного, стратегического и производственного менеджмента, для практического использования в управлении фирмами и корпорациями.

ISBN 978-5-89665-283-0

ББК 65.9(2Р)-80
УДК 338.45

© ИЭОПП СО РАН, 2014 г.
© Коллектив авторов, 2014 г.

А.А. Горюшкин

**ОЦЕНКА ПОСЛЕДСТВИЙ
ВВЕДЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫХ ОГРАНИЧЕНИЙ
НА ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ
СТРОИТЕЛЬНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ**

В статье рассматриваются положения одного из основных законов, регулирующих строительную деятельность. Перечислены как положительные моменты этого закона (положения, защищающие долевых инвесторов от мошенничеств и в ситуации банкротства застройщика), так и отрицательные последствия (усиление монополизации рынка, рост цен, низкая привлекательность банковского кредитования малых и средних строительных предприятий). Делается вывод, что в условиях кризиса застройщикам не выгодно действовать в рамках этого закона.

Для оценки последствий этого закона на доступность жилья для населения предлагается использовать показатель максимальной нехватки средств застройщика в период строительства для оценки роста стоимости квадратного метра и показатель доли семей, которым доступно приобретение жилья с использованием собственных и заёмных средств. Расчёты показали, что введение этого закона не способствует улучшению состояния рынка жилья: уменьшение доступности составляет более чем в 2 раза по сравнению с исходной ситуацией. Делается вывод о необходимости принятия дополнительных мер для устранения негативных последствий этого закона.

Ключевые слова: рынок жилья, долевое строительство, ипотека, доступность жилья.

A.A. Goryushkin

**ASSESSMENT THE IMPACT OF LEGAL
RESTRICTIONS
ON CONSTRUCTION ORGANIZATIONS**

Main aspects of one of the most important laws in building construction are analyzed in this article. Both positive (protection against fraud and builder's bankruptcy) and negative (increasing monopoly power; rising prices, low attractiveness of bank lending to small and medium-sized building companies) features of this law are discussed. It allows to conclude that building companies don't have any benefits to follow this law under crisis conditions.

We use maximum lack of funds builder during construction to assess the cost growth per square meter and the share of households who can purchase housing for evaluation the impact of this law on housing affordability. Calculations showed that the impact of this law is reducing the housing affordability in approximately 2 times compared with baseline. The conclusion of this analysis the government should take additional measures to eliminate the negative consequences of law.

Key words: housing market, joint construction, mortgage, housing affordability.

Одним из важнейших направлений социальной политики является жилищная политика. Законы, принимаемые государством в этой сфере, оказывают существенное влияние как на приобретателей жилья, так и на строительные компании. Таким законом является ФЗ-214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов» [1]. Теперь к застройщикам предъявляются определённые требования, выполнение которых требует от компаний вложения примерно 20% средств, затрачиваемых на строительство многоквартирного дома, что способна обеспечить не каждая строительная фирма. Таким образом, введение этого закона хотя и позволило увеличить надёжность действующих компаний, но также привело к вытеснению с рынка небольших фирм и снижению конкуренции, в результате чего темп роста цен на жилье значительно увеличился. Кроме того, с первого января 2014 г. вступают в силу дополнительные поправки, которые ещё более ужесточают требования к застройщикам жилья – все договора долевого строительства теперь должны сопровождаться полисом страхования ответственности застройщиков перед дольщиками. По задумке Правительства, принятые изменения должны также обеспечить снижение рисков строительства для инвесторов.

Схему работы строительных предприятий можно условно разделить на две группы: фирмы, работающие по договорам строительного подряда и по договорам долевого участия. Первую схему можно описать как взаимодействие заказчика и подрядчика: первый предъявляет спрос на новый объект и предоставляет средства на его строительство; второй – осуществляет строительные работы либо самостоятельно, либо с привлечением сторонних организаций. Вторая схема описывает взаимодействие долевого инвестора (юридического или физического лица) и застрой-

щика. В рамках этого договора застройщик обязуется в предусмотренный договором срок построить объект и после его ввода в эксплуатацию передать его долевым инвесторам, последние, в свою очередь, обязуются уплатить оговоренную цену.

Принятый в 2004 г. закон 214-ФЗ о долевом строительстве был призван урегулировать взаимоотношения между строительными компаниями и гражданами-инвесторами. На тот момент на рынке существовало несколько схем, позволяющих каким-либо образом нарушать предварительные соглашения застройщиков и инвесторов. Две самые распространённые схемы следующие: предварительный договор купли-продажи квартиры и вексельная схема оплаты [2].

Первый договор – это соглашение о намерениях заключить сделку купли-продажи жилья в будущем. Поскольку по закону застройщик не может принимать деньги по такому договору в оплату квартиры, то эти деньги являются «залогом сохранения платежеспособности покупателя к моменту заключения основной сделки». Однако на практике этот договор не даёт гарантий – что договор купли-продажи будет заключен в будущем, и что одна и та же квартира не будет продана нескольким людям.

Схема с использованием векселей заключается в следующем: покупатель приобретает у застройщика вексель на определённую сумму – обычно это заранее оговоренная стоимость квартиры. При заключении сделки купли-продажи готовой квартиры строительная компания может принять вексель в счёт оплаты приобретаемого жилья, но при этом существует риск увеличения цены квартиры к моменту юридического оформления сделки.

Принятый закон о долевом строительстве ограничивает действия застройщиков следующим образом:

1) согласно закону компания может привлекать денежные средства от участников долевого строительства только после получения разрешения на строительство, опубликования проектной декларации и государственной регистрации права собственности или аренды застройщика на земельный участок;

2) все договора участия в долевом строительстве подлежат обязательной государственной регистрации с приложением всех проектных документов на объект, таким образом устраняются риски как двойной продажи квартиры, так и незапланированных и несогласованных изменений в планировке квартиры;

3) законом регламентируются направления расходования привлеченных застройщиком средств – теперь средства дольщиков не могут направляться на завершение строительства других объектов;

4) застройщик имеет возможность изменить сроки сдачи объекта только после предварительного сообщения дольщикам об изменении не позднее чем за два месяца;

5) закон обязывает застройщиков следить за качеством строительства – оно должно соответствовать как условиям договора, так и техническим нормативам;

6) при банкротстве застройщика активы компании, в которые вложены средства дольщиков, могут быть проданы только вместе с обязательством завершить строительство и передать квартиры в собственность дольщиков. При этом преимущественное право выкупа предоставляется региону и муниципальному образованию для достройки жилья.

Таким образом, принятый закон надёжно защищает права долевых инвесторов, но решить проблемы мошенничеств при привлечении средств населения он не смог. Объяснение этому факту может быть следующим: застройщику не выгодно действовать в рамках этого закона, особенно в кризисной экономической ситуации.

Ранее, в кризис застройщик мог сделать на объекте больше квартир, уменьшив их площадь, так как квартиры меньшей площади более востребованы рынком. Этот маневр строительной компании обеспечивал её клиентам продолжение строительства. С введением закона застройщик для внесения изменений в проект обязан получить согласие всех дольщиков, которые уже присоединились к проекту. Кроме того, продав одну квартиру дольщику, застройщик не может продавать квартиры другим дольщикам на других более льготных условиях. Таким образом, 214-й закон «связывает руки» застройщику и порождает риск образования долгостроя.

Но наиболее важной, по мнению экспертов, проблемой является отсутствие в законе каких-либо сроков согласования проектно-строительной документации с государственными органами [2]. За срыв сроков сдачи объектов застройщик обязан выплачивать неустойки, а дольщики имеют право сразу же расторгнуть до-

говор и потребовать назад свои деньги. Однако зачастую именно долгие сроки согласования документов в разных госведомствах и являются причиной срыва сроков.

Как упоминалось выше, строительная компания может привлекать денежные средства от участников долевого строительства только после получения разрешения на строительство, опубликования проектной декларации и государственной регистрации права собственности или аренды застройщика на земельный участок, а выполнение этих условий требует вложения примерно 20% средств, затрачиваемых на строительство многоквартирного дома. В результате на строительном рынке начали происходить процессы укрупнения компаний: сначала с рынка ушли компании, которые строили одновременно один-два объекта, затем начали постепенно исчезать средние компании. У таких компаний зачастую не было существенных финансовых резервов, а принятие закона лишило их возможности получения средств на начальных этапах реализации строительных проектов. В результате крупные компании, получив существенную рыночную власть, сосредоточили свои усилия на получении большей прибыли, что в условиях усиливающегося дефицита жилья привело к резкому росту цен на него.

Банковское кредитование также не являлось значимым способом восполнения финансов. Банки всегда заинтересованы в возможности реализации залога в случае банкротства застройщика, но согласно закону первоочередными являются требования дольщиков. Конечно, в результате кредитование строительных фирм стало непривлекательным для банковского сектора.

В результате компании наблюдали увеличение дефицита средств на начальном этапе строительства. Появляется задача поиска иных источников, компенсирующих дефицит средств. Здесь возможны следующие направления действий:

- Компания может поднять цены на квартиры в домах, строительство которых завершается и которые не попадают под действие закона.
- Сокращение сроков первоначального этапа строительства: чем быстрее застройщик сможет получить разрешение на строительство, тем быстрее сможет привлечь средства инвесторов. На этом этапе компания занимается подготовкой проектной документации и земельного участка. Таким образом, длительность этого

этапа, скорее, зависит от длительности процедур согласования документов. Государство может помочь рынку, упростив процедуры согласования и получения разрешительных документов, а также установив максимальные сроки на выполнение этих процедур.

- Компания может балансировать дефицит средств путём строительства объектов разного типа. Так, при строительстве офисных или складских помещений застройщик не сталкивается с законом 214-ФЗ, следовательно, инвестиции можно привлекать на раннем этапе реализации проекта. Кроме того, зачастую в этом случае строительная компания имеет дело с одним инвестором, а не с множеством физических лиц.

Для оценки последствий законодательных изменений, касающихся строительных компаний, на рынок жилья построим следующую модель. В основе – соотношение между затратами на строительство и привлечёнными инвестициями. Будем предполагать, что затраты на строительство производятся компанией равномерно во времени, а привлечённые инвестиции распределены во времени нормально, что подтверждается реальными данными.

Если мы соотнесем во времени накопленные расходы на строительство и привлечённые инвестиции, то получим, что у компании будет присутствовать период нехватки средств для обеспечения строительства. Максимальное значение этого дефицита можно использовать в качестве индикатора риска банкротства застройщика и фактора повышения цен на жильё.

Введение закона означает для строительной компании сдвиг момента начала привлечения инвестиций относительно момента начала строительства. В результате изменяется и показатель нехватки средств застройщика (рис. 1).

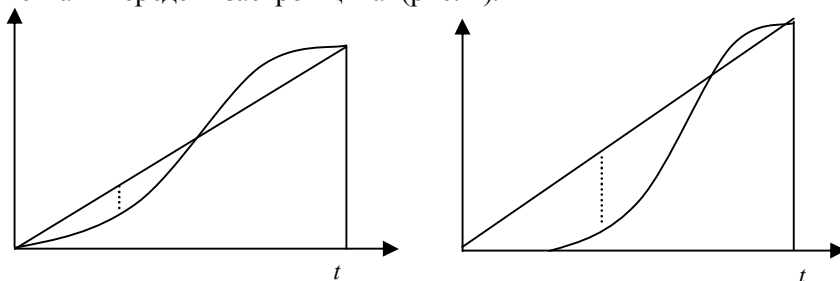


Рис. 1. Максимальная нехватка средств на строительство до введения ограничений и после него

Для того чтобы компенсировать это изменение, застройщики прибегают к повышению цен на строящееся и построенное, но ещё не реализованное жильё. Таким образом, изменение максимальной нехватки средств застройщика позволяет оценить рост стоимости квадратного метра для компенсации этого изменения.

Для оценки эффективности конкретных государственных мер предлагается использовать *показатель доли семей, имеющих доходы, достаточные для приобретения жилья* [3]. Сравнение показателя с его базовым значением (при отсутствии мер государственной помощи) позволит определить эффективность того или иного рычага воздействия: зная распределение населения по доходам, можно сделать вывод о том, для какой доли населения жильё стало доступным.

Распределение по доходам обычно хорошо описывается логарифмически нормальным законом [4; 5]. Функция плотности для значения душевого дохода x задаётся следующей формулой:

$$f(x) = \frac{1}{\sigma x \sqrt{2\pi}} e^{-\frac{(\ln x - a)^2}{2\sigma^2}},$$

где a – логарифм среднего дохода; σ^2 – дисперсия распределения.

Пусть y_{\min} – это минимальный уровень ежемесячных доходов, который необходим домохозяйству для приобретения жилья с использованием собственных и заёмных средств, тогда все домохозяйства, чей доход выше данной величины, способны приобрести жильё.

Доля таких домохозяйств определяется из соотношения:

$$N = \int_{y_{\min}}^{\infty} f(x) dx.$$

Собственно, минимально необходимый уровень дохода вычисляется по той же формуле, что и в ФЦП «Жилище» [6]:

$$y_{\min} = \frac{\frac{LTV}{100\%} \cdot P \cdot 54 \cdot \frac{i}{12 \cdot 100\%}}{1 - \left(1 + \frac{i}{12 \cdot 100\%}\right)^{-t \cdot 12}} \cdot \frac{100\%}{PI},$$

где LTV – доля заёмных средств в стоимости приобретаемого жилья (в процентах); P – средняя рыночная стоимость 1 кв. м жилья (в рублях в среднем за год); i – процентная ставка по ипотечному кредиту (в процентах); t – срок кредита (в годах); PI – доля платежа по ипотечному кредиту в доходах семьи (в процентах).

Показатель доли заёмных средств легко определяется по данным о размере первоначального взноса при оформлении ипотеки. В дальнейших расчётах примем $LTV = 80\%$ (это означает, что банк выдаёт ипотечный кредит только, если заёмщик сразу оплачивает 20% от стоимости приобретаемого жилья). Доля платежа по кредиту в доходах семьи – ещё один показатель, на основании которого банки принимают решения о выдаче ипотечных кредитов. Обычно при рассмотрении заявок на кредиты банк рассчитывает, какую сумму заёмщик сможет погасить при направлении на эти цели не более 30% дохода.

Расчёты проведём на смоделированном ипотечном кредите, выданном на приобретение квартиры общей площадью 54 кв. м на следующих условиях: ставка – 12% годовых, срок – 15 лет, платежи ежемесячные. Используемая статистическая информация – данные по Новосибирской области за 2011 г. [7]. Стоимость 1 кв. м в этот период равнялась 44 506 руб. По данным 2011 г. о распределении населения Новосибирской области по величине среднедушевых доходов определим неизвестные параметры лог-нормального распределения:

$$\sigma^2 = 0,4346, \quad \alpha = 9,588.$$

Искомая функция плотности:

$$f(x) = \frac{1}{0,659 \cdot x\sqrt{2\pi}} e^{-\frac{(\ln x - 9,588)^2}{2 \cdot 0,4346}} = \frac{1}{1,652x} e^{-\frac{(\ln x - 9,588)^2}{0,8691}}.$$

На рис. 2 графически представлены два вида распределения населения по доходам: на основе статистики и на основе расчётных данных по приведённой выше формуле.

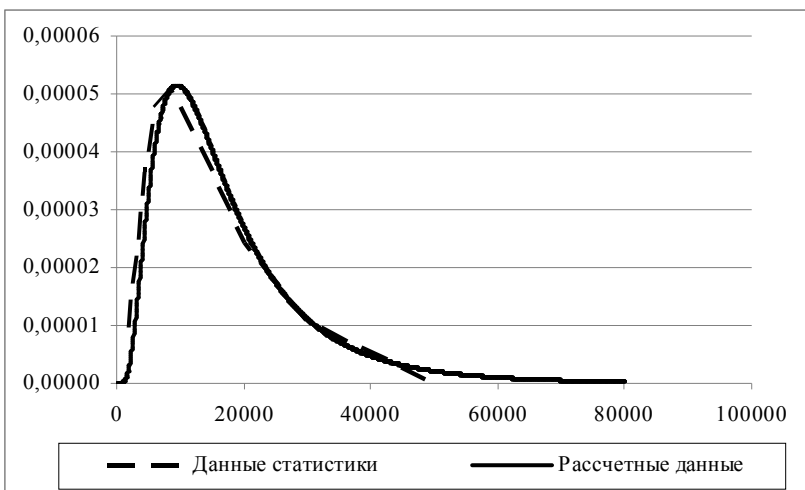


Рис. 2. Распределение населения Новосибирской области по доходам в 2011 г.

На основе полученных данных рассчитаем текущий процент жителей Новосибирской области, которым доступно приобретение жилья за счёт собственных и заёмных средств. В 2011 г. средняя стоимость квартиры общей площадью 54 кв. м составила 2 403 324 руб. Необходимый размер первоначального взноса составил 480 665 руб. Для того чтобы приобрести такую квартиру на указанных выше условиях, каждый член семьи должен иметь среднедушевой доход не ниже 25 639 руб. В Новосибирской области доля семей с уровнем дохода выше указанного составила 19,62%.

Для оценки эффективности законодательных действий рассмотрим ситуацию со строительством жилого дома одной из небольших строительных фирм г. Новосибирска. Исходные данные приведены в таблице.

Поскольку компания является некрупным застройщиком, то она оказывается неспособна вести одновременное строительство нескольких объектов, но может использовать прибыль от строительства одного дома для финансирования строительства другого. Кроме того, будем считать, что у компании нет возможности привлечь на начальном этапе дополнительные заёмные средства.

**Исходная информация о расходах на строительство жилого дома
и поступлении инвестиций (средств от участников
долевого строительства) до и после введения ФЗ-214, руб.**

Ме- сяц	Расходы на строи- тельство	Поток инвестиций до введения ФЗ-214	Превышение общего объё- ма инвести- ций над общими расходами	Поток инвестиций после введения ФЗ-214	Превышение общего объё- ма инвести- ций над общими рас- ходами
1	7 218 750	1 602 445	-5 616 305	0	-7 218 750
2	7 218 750	0	-12 835 055	0	-14 437 500
3	7 218 750	1 602 245	-18 451 560	0	-21 656 250
4	7 218 750	2 391 733	-23 278 577	0	-28 875 000
5	7 218 750	3 809 057	-26 688 270	0	-36 093 750
6	7 218 750	2 759 372	-31 147 648	3 560 480	-39 752 020
7	7 218 750	9 496 067	-28 870 331	7 699 538	-39 271 232
8	7 218 750	13 482 289	-22 606 792	5 874 792	-40 615 190
9	7 218 750	27 194 893	-2 630 649	5 652 262	-42 181 678
10	7 218 750	43 157 499	33 308 100	7 209 972	-42 190 456
11	7 218 750	25 246 074	51 335 424	11 794 090	-37 615 116
12	7 218 750	16 352 369	60 469 043	28 572 852	-16 261 014
13	7 218 750	9 301 185	62 551 478	43 660 386	20 180 622
14	7 218 750	7 954 728	63 287 456	40 144 412	53 106 284
15	7 218 750	10 753 942	66 822 648	23 499 168	69 386 702
16	7 218 750	4 163 388	63 767 286	14 286 426	76 454 378
17	7 218 750	3 064 962	59 613 498	8 189 104	77 424 732
18	7 218 750	10 275 595	62 670 343	7 432 502	77 638 484
19	7 218 750	9 850 398	65 301 991	5 251 708	75 671 442
20	7 218 750	2 391 733	60 474 974	8 945 706	77 398 398
21	7 218 750	7 919 295	61 175 519	3 293 444	73 473 092
22	7 218 750	4 624 018	58 580 787	2 403 324	68 657 666
23	7 218 750	9 814 965	61 177 002	2 091 782	63 530 698
24	7 218 750	4 234 254	58 192 506	1 869 252	58 181 200

Строительство планируется в течение двух лет. Планируемая прибыль составляет порядка 35% от средств, поступивших в виде инвестиций. Себестоимость строительства составляет 173 250 000 руб. Пусть на момент начала строительства нового жилого дома компания имеет некоторое количество готовых квартир в построенном доме. Именно за счёт прибыли от продажи этих квартир застройщик планирует компенсировать нехватку средств при строительстве.

До введения 214-ФЗ в действие компания могла привлекать средства дольщиков сразу по объявлению о строительстве. Тогда максимальный дефицит средств составил бы 31 158 951 руб. Нехватка средств будет продолжаться 9 месяцев. Так как прибыль планируется на уровне 35%, то компании требуется продать квартир на сумму 120 184 525 руб. Если цена продажи квадратного метра составляет 44 506 руб., значит компания запланировала к продаже 2 700 м², или 50 квартир по 54 м².

После введения в действие 214-ФЗ компания сможет начать привлекать инвесторов только с шестого месяца после начала строительства. Максимальный недостаток средств увеличивается до 42 190 456 руб. Но компания должна компенсировать эту сумму продажей имеющихся 50 квартир, а это означает, что стоимость квадратного метра возрастет до 60 285 руб. В условиях олигополистического рынка и значительного спроса на жильё со стороны населения, а также с учётом того, что все строительные фирмы столкнулись с законодательными ограничениями, жильё может быть реализовано и по новой, более высокой цене.

Согласно начальным условиям, целью семьи является квартира площадью 54 м². До введения ограничений такая квартира стоила 2 403 324 руб. Но после повышения цены стоимость квартиры возрастает до 3 255 390 рублей. Пусть в распоряжении семьи по-прежнему имеется 10% от её стоимости. Кредит в размере 2 604 312 руб. при первоначальных условиях предполагает ежемесячную уплату основного долга и процентов в размере 31 256 руб. Соответственно, доход семьи должен составлять 104 187 руб., или 34 729 руб. на каждого из членов семьи. Доля населения, располагающая таким доходом, – 9,4%. Уменьшение доступности составляет более 10% по сравнению с исходной ситуацией.

Полученные результаты свидетельствуют, что государство, вводя подобные ограничения, должно одновременно предпринимать меры по ограничению рыночной власти строительных компаний.

Проведённый анализ позволяет сделать следующие выводы:

Принятый в 2004 г. федеральный закон № 214 «Об участии в долевом строительстве» хотя и способствовал росту защищённости интересов долевых инвесторов, но до сих пор не находит положительного отклика со стороны строительных организаций, так как в текущих кризисных условиях застройщикам не выгодно действовать в рамках этого закона. Следование ему повышает риски банкротства компаний и возникновения долгостроев.

Введение этого закона способствовало росту дефицита средств на начальных этапах реализации строительных проектов. Основными источниками покрытия этого дефицита являются рост цен на квартиры застройщика, не попадающие под действие 214-ФЗ, одновременное строительство объектов промышленного назначения, не требующих применения указанного закона. Сокращение сроков согласования разрешительных документов также косвенно способствует снижению дефицита финансов.

Для оценки влияния этого закона на жилищный рынок и на доступность жилья для населения был применён показатель доли семей, которым доступно приобретение жилья с использованием собственных и заёмных средств. Результаты показали, что введение этого закона не способствует улучшению состояния рынка жилья: уменьшение доступности составляет более 10% по сравнению с исходной ситуацией.

Государство, вводя подобные ограничения, должно одновременно предпринимать меры для устранения негативных последствий этого закона, например, через упрощение процедур согласования и получения разрешительных документов, а также установление максимальных сроков на выполнение этих процедур.

Литература

1. **Федеральный закон** от 30.12.2004 № 214-ФЗ (ред. от 28.12.2013) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» [Электронный ресурс] // Сайт компании Консультант Плюс [Официальный сайт]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_156776/ (дата обращения: 16.01.2014).
2. **Закон 214:** панацея от кризиса или фактор, сдерживающий рынок новостроек? [Электронный ресурс] // Информационный ресурс MetrInfo.ru [Интернет-портал]. URL: <http://www.metrinfo.ru/articles/60697.html> (дата обращения 20.12.2013).
3. **Горюшкин А.А.** Оценка эффективности влияния государственных мер на доступность жилья населению // Вестник Новосибирского государственного университета. Серия: Социально-экономические науки. – 2013. – Т. 13, вып. 4. – С. 140–147.
4. **Айвазян С.А., Мхитарян В.С.** Прикладная статистика и основы эконометрики. – М.: ЮНИТИ, 1998. – 1022 с.
5. **Фаерман Е.Ю., Хачатрян С.Р.** Расширение доступности жилья на базе ипотечного кредитования // Экономика и математические методы. – 2004. – Том 40. – № 1. – С. 3–15.
6. **Программа** ФЦП «Жилище» на 2011–2015 годы [Электронный ресурс] // Федеральные целевые программы России [Официальный сайт]. URL: <http://fcp.economy.gov.ru/cgi-bin/cis/fcp.cgi/Fcp/ViewFcp/View/2012/324> (дата обращения: 01.07.2013).
7. Регионы России. Социально-экономические показатели. 2012: Стат. сб. / Росстат. – М., 2012. – 990 с.