

image not found or type unknown



Тема жилищного строительства и предпринимательства в данной сфере экономики является одной из наиболее актуальных тем в современной России.

Актуальность данной темы в первую очередь связана с высоким и динамически растущим спросом на новое жилье со стороны потребителей.

В тоже время на рынке происходят довольно большие изменения в законодательстве, связанные с переходом от долевого участия в строительстве к проектному финансированию. Так с 1 июля 2018 года вступили в силу поправки в 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...», ужесточающие требования к застройщикам, а также вводящие систему эскроу-счетов.

Указанные выше изменения законодательства были вызваны большим общественным резонансом, связанным с невыполнением застройщиками своих обязательств перед дольщиками, вызвавшим появления понятия «обманутые дольщики».

Актуальность темы также подтверждается тем, что особенности предпринимательской деятельности в строительстве, а также роль и значение строительного производства в экономики были рассмотрены такими учеными — экономистами как И. С. Степанов, В. Г. Игнатов, Д. М. Жуков, С. К. Чистов, Д. И. Багиев и другими.

В рамках исследования целесообразно рассмотреть несколько ключевых проблем, характерных для указанного вида предпринимательской деятельности.

Наиболее остро в данный момент стоит проблема динамично меняющегося законодательства в сфере жилищного строительства и отставания основного объема нормативно-правовой базы от новых законов, а также возникающие неурегулированные новые правоотношения между субъектами предпринимательской деятельности и отсутствие у регулирующих органов понимания по правоприменению новых нормативно-правовых актов.

Из вышеобозначенной проблемы вытекает другая проблема – более глубокое вовлечение банков в сферу жилищного строительства в условиях введения эскроу счетов и их возможность влиять на хозяйственную деятельность застройщиков.

В связи с появлением прослойки между покупателем жилья и застройщиком в виде банка, увеличиваются транзакционные издержки на обслуживание счетов, что ведет к увеличению стоимости предлагаемого застройщиками жилья. Также в условиях отсутствия у большинства застройщиков большого объема денежных средств и ужесточения процесса финансирования строительства через эскроу счета, появляются риски возникновения кассовых разрывов у застройщиков, способных привести к банкротству некоторых из них.

Целью данной работы является определение особенностей ведения предпринимательской деятельности в сфере жилищного строительства, специфики взаимоотношений субъектов инвестиционно-строительной деятельности (ИСД), а также выявления основных факторов влияющих на субъектов ИСД.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие задачи:

- Выявить специфические черты функционирования каждого из субъектов ИСД на рынке жилищного строительства
- Определить основные факторы воздействующие на предпринимательские структуры на данном рынке
- Выявить основные конкурентные стратегии, реализуемые участниками рынка

Объектом исследования являются процессы функционирования экономических субъектов на рынке жилищного строительства.

Предмет исследования – взаимоотношения субъектов ИСД, в том числе потребителей, застройщиков, органов государственной власти и банков, направленные на реализацию проектов в сфере жилищного строительства.

## **Список используемых источников**

1. Федеральный закон от 25.12.2018 N 478-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации"
2. Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"

Федерации"

3. Федеральный закон "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений" от 25.02.1999 N 39-ФЗ
4. Постановление Правительства Российской Федерации от 11 октября 2014 г. №1044 «Об утверждении Программы поддержки инвестиционных проектов, реализуемых на территории Российской Федерации на основе проектного финансирования»
5. Влияние эскроу-счетов на жилищное строительство (<https://a101.ru/mass-media/vliyanie-eskrou-schetov-na-zhilishnoe-stroitelstvo/>)
6. <https://realty.rbc.ru/news/5c86690a9a7947595b778e6f>
7. <https://realty.rbc.ru/news/5b39e5df9a7947709b5b1b8a>