

**Секция «Формирование макро- и микро-экономических условий  
развития жилищно-строительного комплекса»,  
научный руководитель – Щербакова Наталья Александровна, к.э.н., доцент**

**РОЛЬ НКО В ПОВЫШЕНИИ КАЧЕСТВА  
МАЛОЭТАЖНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Богачёв Д.Е.

ООО «Титан-трест», Ярославль,  
e-mail: d.e.bogachev@gmail.com

В настоящее время возводится множество жилых, коммерческих и производственных объектов. Рассмотрим жилищное малоэтажное строительство по Ярославской области, которое в последнее время пользуется активным спросом. Стоимость квартиры в малоэтажном доме по сравнению со всем рынком новостроек значительно ниже, эксплуатационные затраты будущих собственников ниже, благоприятная экологическая обстановка.

Есть и недостатки, на которые стоит обратить внимание. Они вытекают из невысокой себестоимости возводимых объектов и халатном отношении застройщика. Необходимо проработать механизмы контроля, поскольку в настоящее время по закону обязанность осуществлять строительный надзор появляется в случае, если осуществляется государственная экспертиза.

Один из возможных механизмов по улучшению качества малоэтажного строительства заключается в следующем. Необходимо создать НКО (некоммерческая организация), целью которой будет повышение качества строительства малоэтажного жилья на стадии формирования рынка потребителей. Суть деятельности НКО будет консультативно – исследовательской. Объектом исследования будут являться качество малоэтажных застроек, а субъектом – потребители. Методы исследований статистические, рейтинговые, а также с помощью объединения всех потребителей в один ресурс, в настоящее время наиболее актуальным будет сетевой ресурс. Статистическая обработка данных о количестве тех или иных рекламаций у каждого застройщика позволит сложить наиболее реалистичную картину о соответствии заявленных характеристик объекта в настоящем времени.

Данная НКО может в дальнейшем оказывать информационную поддержку по реализации государственных программ расселения, предоставления жилищных условий многодетным семьям и так далее.

С помощью вышеизложенных методов можно ориентировать застройщика на потребителя, тем самым повысив качество строительства малоэтажного жилья.

**РЕКОНСТРУКЦИЯ КРУПНОГО ГОРОДА**

Борисов В.В.

Ивановский государственный политехнический  
университет, Иваново, e-mail: Talismanv900@mail.ru

В процессе реконструкции возникает целый ряд задач, которые связаны с сохранением целостности архитектурной среды и композиционным, функциональным, техническим, социальным, экологическим и экономическим процессами. Пассивное сохранение городской среды противоречит самой исторической составляющей города, всегда находящегося в процессе стратегического становления и комплексного развития.

В крупных городах были поставлены следующие задачи:

1. Сохранение целостности объектов типовой застройки;
2. Устранение и предотвращение чрезвычайных ситуаций в условиях крупного города;
3. Создание благоприятных условий для проживания населения.

Весьма существенно, что комплексное решение проблемы увязывается с целым рядом аспектов пространственной организации географической среды в целом. При этом следует учитывать, что в стране динамично растет численность городского населения. Таким образом, демографический состав населения городов играет ключевую роль в формировании систем расселения, а значит, непосредственно касается вопросов реконструкции объектов типовой застройки, в которых эти группы населения пребывают.

Процесс комплексной реконструкции застройки с целью повышения качества типовых объектов в условиях проектирования и в рамках научного исследования разделен на основные этапы:

1 этап: Системный анализ расположения квартала крупного города, доступность к центру города, местам трудовой деятельности, объектам социальной и культурно-бытового обслуживания населения.

2 этап: Организация благоустройства городской территории, на которой размещается типовой объект либо группа типовых объектов, подвергающихся реконструкции

3 этап: Организация архитектурно-планировочной структуры реконструируемого участка типовой застройки

4 этап: Формирование архитектурно-пространственной структуры комплекса зданий, находящихся в структуре городской застройки, который включает в себя объекты типовой застройки.

Следует отметить, что обеспечение комплексного подхода при преобразовании типовой застройки с учетом оптимизации предполагает разработку архитектурно-планировочных решений с последующей разработкой проектных решений по каждому объекту рассматриваемого массива.

Предотвращение аварий зданий и сооружений заключается в проведении выборочных мероприятий по одному или нескольким элементам сложившегося района. Это могут быть различные виды ремонта отдельных сохраняемых зданий или их сочетания в группе домов, строительство новых жилых и общественных зданий, реконструкция участков подземных коммуникации, благоустройство дворов и т.п. В результате проведения такого рода реконструкции достигается улучшение городской среды и условий проживания, однако отдельные элементы планировки и застройки целостных градостроительных образований (кварталов, их групп, района) могут оказаться по отношению к действующим стандартам в разном качественном состоянии. Основой проведения последовательного преобразования должен быть периодически обновляемый перспективный проект реконструкции района, выполненный на основе методологического принципа комплексности

Вывод. Таким образом, реконструкция типовой застройки крупных городов складывается из переустройства ее основных крупнейших административных, жилых и промышленных комплексов. Возмож-

ность комплексной реконструкции типовых зданий с целью повышения качества застройки крупных городов может достигаться за счет градостроительного регулирования, территориального развития и функционального соответствия застроенной территории

При реконструкции преобладает принцип сохранения старой застройки, которая сложилась исторически. Важным показателем является то, что стратегическая реконструкция получается выгоднее, чем новое строительство, потому что не требует затрат на приобретение и освоение земельного участка, исключает стоимость элементов здания, которые используются: стен, кровли, частично перекрытий, инженерных сетей.

Реконструкция типовой застройки рассматривается как важный фактор преобразования городской среды, которая решает проблемы морального и физического износа зданий. Выбор направленности преобразования типовой застройки зависит от социально-экономических задач, которые определяются характером типовой застройки. Планировочные решения заключаются в исследовании отдельных объектов, магистралей Предотвращение аварий зданий и сооружений улиц и дорог, которые взаимосвязаны общей планировочной структурой крупного города.

#### **ВОЗМОЖНЫЕ ПУТИ РЕШЕНИЯ ПРОБЛЕМЫ ЗАДЕРЖКИ ВВОДА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ЖИЛЫХ ОБЪЕКТОВ В РОССИИ ВО ВРЕМЯ ФИНАНСОВОГО КРИЗИСА НА ПРИМЕРЕ ОПЫТА ЗАРУБЕЖНЫХ СТРАН**

Вольнов М.А.

*ФГБОУ ВПО «Ивановский государственный университет»,  
Иваново, e-mail: volnov-m@mail.ru*

В период мирового финансового кризиса, проблема задержки строительства и сдачи жилых домов в эксплуатацию, стала как никогда актуальна во всем мире.

С наступлением кризиса многие застройщики столкнулись с такой проблемой, как финансирование строящегося объекта.

Стало меньше спроса на готовые объекты недвижимости и меньше доступных банковских кредитов. Не все застройщики смогли выполнить свои обязательства в установленные сроки. С такой ситуацией пришлось столкнуться многим россиянам, которые вкладывали свои сбережения в покупку квартиры еще на стадии строительства.

Однако, в отличие от России, обманутых дольщиков нет практически нигде.

В то время когда по России прокатилась волна скандалов с обманутыми дольщиками, за границей все было тихо и спокойно. Неприятности на зарубежных рынках ограничивались лишь переносом сроков сдачи объектов в эксплуатацию. До кризиса проблемы задержек строительства практически не существовало. За рубежом, в той же Болгарии, подобного рода проблемы решаются более цивилизованными способами, а сроки задержки строительства не такие уж большие, как например, в Москве. Существует и другая принципиальная разница, которая заключается в том, что за рубежом предполагается поэтапная оплата строительства, поэтому, если строительство приостановлено, то покупатель также может прекратить производить все платежи, предусмотренные графиком.

Один из механизмов защиты вложений частных покупателей за границей – это escrow accounts: деньги переводят не застройщику, а на счет специального финансового агента, который перечисляет транш компании только по завершении оговоренного этапа

проекта. Таким образом, застройщик имеет гарантию оплаты, а покупатель застрахован от намеренных задержек строительства. Еще более распространенный, хотя и не такой продвинутый способ защиты прав покупателя – обычная поэтапная оплата. Это по сути то же, что и escrow accounts, но здесь покупатель имеет дело с застройщиком напрямую.

Причина множества скандалов с обманутыми дольщиками в России в том, что у нас в стране не было и нет ни одного из этих механизмов, – застройщики даже в кризис хотят получить все и сразу. Правда, они могут предоставить рассрочку, но при этом российский покупатель должен платить независимо от хода строительства.

Схема, по которой деньги необходимо платить непосредственно застройщику, не сулит покупателю спокойствия в кризисные времена. Тем не менее даже без счетов условного депонирования поэтапная оплата – важная «подушка безопасности». Обычно финансирование проекта разделяется на стадии, соответствующие этапам строительства. Сначала утверждение проекта, получение всех разрешений, после чего банк выдает часть кредита. Затем следуют выход на нулевой уровень (заливка фундамента), получение второй части кредита. Далее – возведение стен и т.д. Это все накладывается на матрицу продаж: скажем, чтобы получить очередной транш, нужно продать 30%, затем еще 10% жилья в проекте. Такая схема может различаться по этапам, количеству кредитных траншей, процентным ставкам в зависимости от страны.

В некоторых государствах защитить права покупателя при долгом строительстве помогают банковские гарантии. Их предоставляют, например, в Тунисе. Это означает, что до полного окончания строительства все взносы частных инвесторов хранятся на закрытом счете, к которому девелопер не имеет доступа. При покупке объекта недвижимости клиент вправе потребовать лицензии и справки из кредитной организации, подтверждающие наличие банковской гарантии. По описанной схеме производили продажи, например, в Тунисе.

Российские эксперты рынка считают, что в отношении строящихся за рубежом объектов покупатели могут столкнуться с задержкой сдачи дома в эксплуатацию, но потерять деньги – едва ли. Случаев с обманутыми дольщиками на практике не было. Самый плохой сценарий, который возможен на рынке зарубежной недвижимости, – это задержка строительства на один-два года, что для России вообще считается нормой.

В числе наиболее проблемных рынков нередко называют Дубай. Однако, если дубайский застройщик обанкротился, покупатель может вернуть деньги в полном объеме. В случае задержки строительства орган по регулированию сектора недвижимости RERA обязывает девелопера привязать план оплаты к числу возведенных этажей. При выборе проекта off plan покупателю следует выяснить, зарегистрирован ли застройщик в земельном департаменте, выкуплена ли в собственность земля, на которой возводят объект, открыт ли escrow account, существует ли план поэтапной оплаты, лицензия на строительство и сертификат, выданный RERA. А на сайте RERA всегда можно проверить, имеют ли брокеры и застройщики лицензию этого ведомства.

Если инвестор в Дубае задерживает выплаты, то застройщик имеет право расторгнуть контракт, вернув ему лишь 25% от стоимости объекта. Допустим, вы внесли 35% и прекратили платежи. Вам возвращают 25%, а еще 10% можно получить толь-