

## **ПРОБЛЕМЫ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ В УСЛОВИЯХ КРИЗИСА**

***Аннотация:** Статья посвящена проблемам строительной отрасли в условиях кризиса. В современных условиях слабой экономической конъюнктуры строительная отрасль функционирует в состоянии вялотекущей рецессии. Государственных мер поддержки недостаточно для улучшения положения дел в строительной отрасли, правовые риски для застройщиков будут расти.*

***Ключевые слова:** строительная отрасль, жилищное строительство, кризис, застройщик, меры поддержки государства.*

***Annotation:** The article is devoted to the problems of the construction industry in a crisis. In today's weak economic environment, the construction industry is operating in a slow recession. State support measures are not enough to improve the state of affairs in the construction industry, legal risks for developers will grow.*

***Key words:** construction industry, housing construction, crisis, developer, state support measures.*

Удовлетворение потребности в жилище актуально на протяжении всей истории человечества. Наличие жилья является не только важной потребностью человека, но и правом, закрепленным Конституцией РФ.

В современных условиях достаточно распространенным является приобретение квартиры путем участия в долевом строительстве.

Долевое строительство пользуется широким спросом со стороны населения, потому что не все граждане имеют финансовую возможность приобрести готовое жилье, т.к. это требует немалых денежных вложений. Долевое строительство в экономическом плане является менее затратным способом приобретения объекта строительства, но имеет свои риски.

Проблема привлечения денежных средств граждан для строительства многоквартирных домов и нарушение или невыполнение обязательств застройщиком является одной из самых актуальных и социально значимых экономических проблем в настоящее время.

Возникновение в РФ большого числа банкротств застройщиков за последние годы свидетельствует о том, что данная проблема представляет серьезную угрозу для правопорядка.

Несмотря на то, что существует большой риск возникновения банкротства застройщика, количество граждан, заключающих договоры участия в долевом строительстве, не уменьшается.

По данным Федеральной службы государственной статистики в мае 2022 года в России введено 6,9 млн м<sup>2</sup> жилья. Это на 38,3% или на 1,9 млн м<sup>2</sup> больше, чем за аналогичный период 2021 года.

Основными факторами, сдерживающими деятельность строительных организаций, являются: высокая стоимость материалов, конструкций, изделий (56%), высокий уровень налогов (31%), недостаток квалифицированных рабочих (21%), конкуренция со стороны других строительных фирм и недостаток финансирования (по 18%), недостаток заказов на работы и погодные условия (по 17%), неплатежеспособность заказчиков (15%).

Государственное регулирование строительного сектора реализуют федеральные органы исполнительной власти, а именно Минстрой России. Ведомство занимается контролем и решением проблем строительной отрасли.

Кроме того, сфера государственного регулирования администрируют следующие госорганы РФ:

- федеральная служба по атомному, технологическому и экологическому надзору;
- федеральная служба охраны;
- органы госвласти субъектов РФ.

Последние годы строительная отрасль в России еще больше стала нуждаться в том, чтобы государство снизило административную нагрузку и вело активную работу по принятию и реализации мер, направленных на поддержку бизнеса этой сферы. Поскольку большинство строительных компаний пострадали в кризис из-за пандемии коронавируса, а 2022 год принес новые проблемы из-за санкций.

Чтобы помочь строительному сектору справиться с последствиями кризиса, Правительство РФ не первый год принимает большое количество поправок в целях улучшения условий для бизнеса.

В целях сокращения числа банкротств застройщиков за последние годы было внесено большое количество поправок в ФЗ №214, в ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», созданы региональные нормативно-правовые акты.

На рынке недвижимости в 2022 году действуют специальные упрощенные правила для тех, кто работает с договорами долевого участия – ДДУ. Особенности передачи квартир дольщикам в 2022 году регламентирован в Постановлении Правительства РФ от 23.03.2022 № 442.

Застройщики смогут передавать дольщикам недвижимость по особым правилам, которые действуют с 25 марта по 31 декабря 2022 года включительно. Это касается изменения сроков, оформления документов и удовлетворения претензий к качеству.

Кроме того, правительство до конца 2022 года отменило неустойки за нарушение условий ДДУ как для застройщиков, так и для дольщиков.

Теперь до конца 2022 года застройщик и дольщик по взаимному согласию вправе изменить срок приемки-передачи квартиры отдельно от других квартир дома. Это можно сделать только после того, как застройщик получит разрешение ввести многоквартирный дом в эксплуатацию.

Застройщик информирует дольщиков о вводе дома в эксплуатацию и готовности передать квартиру лишь по электронной почте. Отправлять письменное сообщение обычной почтой больше не требуется. Это касается и предложения изменить срок передачи квартиры.

Кроме этого, правительство лишило дольщика права не подписывать акт приемки при несущественных недостатках. Если дольщик нашел в квартире несущественные недостатки, он тем не менее подписывает сразу акт приема-передачи и указывает недостатки в акте. Застройщик будет исправлять их после подписания акта. Если у дольщика есть замечания, он должен дождаться, пока застройщик все исправит. И только потом у него есть право пойти в суд.

Также важно отметить, что до конца 2022 года закон о защите прав потребителей на дольщиков не распространяется. Отношения застройщика с дольщиком регулирует только закон об участии в долевом строительстве. Значит, взыскать с застройщика деньги по закону о защите прав потребителей теперь невозможно.

Дополнительные меры отраслевой поддержки позволят сдерживать рост цен на рынке недвижимости и сохранить объемы строящегося жилья.

Таким образом, с точки зрения текущего состояния и ближайших перспектив развития, можно утверждать, что строительная отрасль является одной из самых проблемных среди базовых отраслей экономики. Восстановление темпов роста строительной отрасли возможно при изменениях в положительную сторону общего состояния экономики, в т.ч. ряда ее показателей, к которым относятся реальные располагаемые денежные доходы населения и стабилизация денежно-кредитной системы.

К сожалению, в настоящее время в России наблюдается обратный процесс, разворот которого возможен лишь при позитивных сдвигах мировых цен на нефть, вероятность наступления чего в скором времени весьма мала.

#### **Использованные источники:**

1. Федеральный закон от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» // Собрание законодательства РФ. 2018. №1. Ст.327.
2. Абрамов Р.А. К вопросу об оценке роли государства в процессе развития рыночной экономики // Вопросы управления. 2014. № 3. С. 59—63.
3. Арсентьева Ю.А., Баулина О.А., Гаврилко Л.В. Перспективы развития строительной отрасли в условиях кризиса // NovaInfo.Ru. 2015. № 33-1. Ст. 11. Режим доступа: <http://novainfo.ru/article/3434>. Дата обращения: 02.04.2016.
4. «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 31.12.2017) // Собрание законодательства РФ. 2018. №1. Ст.337.
5. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 31.12.2017) // Собрание законодательства РФ. 2018. №1. Ст.338.