

Опекунов Валерий Александрович

канд. экон. наук, ФГБОУ ВО «Государственный университет управления», г. Москва, Российская Федерация
e-mail: vopekunov@mail.ru

Аллахвердова Мария Давидовна

студент, ФГБОУ ВО «Государственный университет управления», г. Москва, Российская Федерация
e-mail: m4352504@mail.ru

ИССЛЕДОВАНИЕ СУЩЕСТВУЮЩЕЙ СИСТЕМЫ ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ ОБЪЕКТОВ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ И ПЕРСПЕКТИВЫ ЕЕ РАЗВИТИЯ

Аннотация. В статье рассмотрены проблемы привлечения денежных средств частных инвесторов застройщиком жилой недвижимости. Исследованы проблемы реализации строящейся жилой недвижимости в соответствии с федеральным законом о долевом участии. Определены характерные аспекты реализации жилой недвижимости на момент строительства. Рассмотрена динамика и структура изменений в системе долевого участия, а также определены и проанализированы перспективы ее развития и изменения с указанием их влияния на рынок жилой недвижимости.

Ключевые слова: долевое строительство, частные инвестиции, жилищная недвижимость, застройщик, инвестор, договор долевого участия, федеральный закон.

Цитирование: Опекунов В.А., Аллахвердова М.Д. Исследование существующей системы долевого участия физических лиц в строительстве объектов жилой недвижимости и перспективы ее развития//Вестник университета. 2019. № 12. С. 126–132.

Opekunov Valerii

Candidate of Economic Sciences, State University of Management, Moscow, Russia
e-mail: vopekunov@mail.ru

Allahverdova Mariia

Student, State University of Management, Moscow, Russia
e-mail: m4352504@mail.ru

STUDY OF THE EXISTING SYSTEM OF EQUITY CONSTRUCTION INVOLVING INDIVIDUALS INVESTMENT IN REAL ESTATE AND ITS DEVELOPMENT PROSPECTS

Abstract. The article considers the problems of attracting funds from private investors by the developer of residential real estate. Problems of realization of the under-construction residential real estate in accordance with the Federal Law on Share Participation have been investigated. Characteristic aspects of realization of residential real estate at the time of construction have been determined. The dynamics and structure of changes in the system of share participation have been reviewed, and also the perspectives of its development and changes have been defined and analyzed, with the indication of the influence of these changes on the residential real estate market.

Keywords: equity construction, private investment, real estate, developer, investor, equity participation agreement, Federal Law.

For citation: Opekunov V.A., Allahverdova M.D. Article title (2019) Vestnik universiteta, I. 12, pp. 126–132. doi: 10.26425/1816-4277-2019-12-126-132

Долевое строительство – способ инвестиционной деятельности в строительстве, при которой юридическое лицо – застройщик – вне зависимости от организационно правовой формы, привлекает денежные средства частных инвесторов в лице физических и юридических лиц (участников долевого строительства) для строительства объектов недвижимости на протяжении всего срока возведения (строительства) объекта.

На сегодняшний день приобретение недвижимости в новом и строящемся доме путем долевого участия приобретает все большую актуальность и по количеству продаж превосходит продажи недвижимости на рынке «вторичного жилья».

Привлекательность строящегося жилья для покупателей обусловлена рядом причин:

– приобретение строящегося жилья – возможность экономически выгодного вложения капитала и приобретения жилья на этапе строительства. Чем ниже степень готовности дома, тем ниже стоимость объекта недвижимости;

© Опекунов В.А., Аллахвердова М.Д., 2019. Статья доступна по лицензии Creative Commons «Attribution» («Атрибуция») 4.0. всемирная (<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>).

The Author(s), 2019. This is an open access article under the CC BY 4.0 license (<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>).



– на одной локации инвестору предоставляется большой выбор доступных квартир различных планировок и площадей, расположенных на разных этажах, с возможностью выбора квартиры по параметрам расположения относительно сторон света или вида из окон;

– застройщики предоставляют потенциальным клиентам выбор и возможность сочетания наиболее подходящих условий оплаты, в том числе использование различных государственных сертификатов и субсидий, возможность использования ипотечных займов, а также возможность рассрочки оплаты на весь период строительства;

– застройщиками предоставляются современные, продуманные планировки квартир с новыми инженерными коммуникациями, а также согласованные и готовые проекты для ремонтных работ, с различными вариантами отделки;

– заключая договор с застройщиком и участвуя в долевом строительстве, участник сделки становится первым собственником права требования будущей недвижимости. При совершении сделки отсутствует «история квартиры».

Также долевое строительство выгодно и для самих застройщиков. Малая часть застройщиков обладает необходимым количеством ресурсов для полного возведения объекта жилой недвижимости. Для решения данной проблемы у оставшегося большинства застройщиков есть два возможных способа привлечения капитала:

– кредитный заем на возведение объекта;

– привлечение денежных средств будущих собственников на всей стадии строительства.

Получение кредитного займа под строительство объектов недвижимости для юридических лиц (застройщиков) весьма проблематичный вопрос. Кредитные учреждения проводят жесткий андеррайтинг в отношении потенциального заемщика, предъявляют дополнительные требования к условиям кредитования (предоставления в залог не только самого объекта строительства, но и долю в компании-заемщика, вводят собственные правила и порядок реализации объекта и прочее). Данные действия кредиторов связаны с тем, что банки опасаются невыполнения кредитных обязательств застройщиками, а доход и прибыльность от проекта в будущем невозможно заранее четко определить. Нельзя на начальной стадии проекта рассчитать, по каким точно ценам в будущем будет реализовываться объект. Помимо общих изменений в экономической сфере, а также колебаний на рынке недвижимости, на стоимость проекта могут повлиять и другие факторы. Появление планов строительства в районе нахождения объекта метро, парков, оздоровительных, медицинских и торговых комплексов могут способствовать увеличению стоимости проекта и росту темпов продаж. А строительство заводов, дорожной развязки, трассы или аналогичного жилого комплекса компанией-конкурентом по соседству, в свою очередь, могут способствовать снижению стоимости и замедлению темпов продаж объекта. Все эти риски закладываются кредиторами в процентную ставку, которая для застройщиков весьма неутешительна и колеблется в пределах от 15-20 % годовых [1].

Стоимость реализации объекта по мере его готовности увеличивается. Меньшая стоимость на начальной стадии строительства привлекает большее количество частных соинвесторов, т. е. участников долевого строительства. В итоге при окончании возведения объекта рост стоимости реализации проекта в процентном выражении будет меньше, чем если бы на начальном этапе строительства застройщиком был оформлен кредит для возведения объекта, а его реализация велась уже после ввода объекта в эксплуатацию. Это способствует снижению стоимости жилья и соответственно увеличению объемов и темпов продаж, а также минимизации риска нереализации части квартир, а также размер и сроки получения прибыли самим застройщиком. Поэтому выбирая между двумя возможными вариантами привлечения капитала под строительство объекта жилой недвижимости застройщики в большинстве случаев обращаются к привлечению денежных средств инвесторов по договорам долевого участия.

В конце 1990-х гг. в России увеличилась доля частных инвестиций в строительство. При появлении данного способа реализации строящейся жилой недвижимости в России реальные схемы ее реализации порой оказывались весьма нелегитимными. Имели место обманы частных инвесторов недобросовестными застройщиками. Также имела место неосмотрительность и самих застройщиков, безосновательно и неоправданно надеявшихся на преодоление финансовых трудностей за счет привлечения большого количества новых дольщиков к проекту.

Первая волна обманутых инвесторов строительства жилья в России дала о себе знать в 2003-2005 гг. Некоторая часть этих обманутых дольщиков пришлось на Москву. К достройке «проблемных» объектов жилой недвижимости столичные власти привлекали крупнейшие строительные компании города.

Правового регулирования в этой сфере как такового не было, и, как следствие, участились случаи нарушений прав участников долевого строительства. С целью ограничить сложившиеся на практике схемы в конце 2004 г. был принят федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» от 30 декабря 2004 г., вступивший в силу в 2005 г. (далее – Закон) [1; 2].

До того, как был принят закон, застройщики разрабатывали договоры приобретения строящегося жилья самостоятельно. Юристы организаций составляли документы, которые максимально защищали строительные компании, при этом не защищая права дольщиков. Застройщики могли не соблюдать сроки строительства или продавать одну квартиру несколько раз. Они могли некорректно оформлять документы, из-за чего дольщики в течение длительного времени не могли оформить квартиры в собственность после завершения строительства жилой недвижимости, не могли оказывать никакого влияния на застройщиков или привлекать их к ответственности.

Этот Закон был призван урегулировать отношения всех участников долевого строительства и предоставить гарантии защиты прав, законных интересов и имущества обеих сторон долевого строительства и в первую очередь закон должен был защитить дольщиков от мошеннических действий со стороны застройщиков.

На момент принятия данного Закона были достигнуты следующие условия:

- закреплены в законодательном порядке термины «участник долевого строительства», «договор долевого участия»;
- законом были установлены допустимые формы договоров реализации;
- для лишения недобросовестных застройщиков возможности повторной продажи уже приобретенных квартир была введена обязательная государственная регистрация каждого договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии;
- для ограничения сбора средств на строительство несуществующих объектов был установлен перечень документов, необходимых для начала реализации объекта (разрешение на строительство, проектная декларация);
- в защиту от потери вложенных в строительство средств при банкротстве застройщика или аресте его имущества был введен залог на земельный участок в пользу участников долевого строительства.

В Законе закрепили права и обязанности всех участников долевого строительства: дольщика и застройщика, в законе регламентированы условия и способы реализации строящейся недвижимости, а также порядок, и форма проведения сделок по приобретению жилья.

Кардинально изменить ситуацию с помощью данного Закона не удалось, так как в Законе присутствовали недоработки, которые способствовали продолжению проведения застройщиками недобросовестной политики в сфере реализации строящегося жилья. Поэтому в 2006 г. были внесены изменения в Закон, направленные на обеспечение прав сторон:

- застройщиком могло выступать только юридическое лицо (ранее допускалось строительство индивидуальными предпринимателями);
- в Законе четко обозначили условия расторжения договоров обеими сторонами, как участником в случае неисполнения застройщиком обязательств по возведению объекта, так и застройщиком в случае неуплаты участником цены договора;
- введена возможность оформления договора поручительства с кредитными организациями для дополнительного обеспечения исполнения застройщиком обязательств перед участниками долевого строительства;
- для участников: были снижены штрафы за каждый день просрочки по оплате договора; при расторжении договора с инициативы как застройщика, так и участника предусмотрен возврат уплаченных участником денежных средств застройщику; при банкротстве застройщика на участников долевого строительства более не перекладывались финансовые обязательства застройщика перед третьими лицами;
- для застройщиков также были предусмотрены некоторые улучшения: с данного момента законодательно разрешался посекционный (поэтапный) ввод объекта в эксплуатацию, застройщику стало возможно одностороннее расторжение договора в случае неуплаты участником цены договора.

Закон установил допустимую форму договора о долевом участии в строительстве многоквартирных домов, направленную на защиту прав физических лиц от недобросовестных застройщиков, а также самих застройщиков от недобросовестных покупателей.

В 2009 г. правительство Москвы заявило о решении проблемы обманутых дольщиков. Но данное заявление было сделано поспешно. С наступлением экономического кризиса 2008-2009 гг. большое количество строек оказалось замороженным. Застройщики ссылались на финансовые трудности, а дольщики, полностью исполнившие свои обязательства по инвестированию строительства, не понимали, на какие цели были израсходованы средства.

В связи со сложившейся ситуацией в июне 2010 г. в Закон были внесены существенные изменения [3].

Эти изменения регламентировали способы и цели использования застройщиком денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договорам, было введено государственное регулирование в области долевого строительства, ужесточен государственный контроль и надзор над застройщиками в целевом использовании денежных средств участников, соблюдением застройщиком требований к оформлению и реализации объекта в соответствии с настоящим Федеральным законом, за соблюдением сроков возведения проекта.

Но не смотря на данные изменения, способствующие изменению ситуации в лучшую сторону, в Закон до сих пор продолжают вносить корректировки.

Так в 2014 г. альтернативой поручительству, как обеспечением исполнения застройщиком обязательств по договору, была введена возможность заключения застройщиком договора страхования гражданской ответственности или вступления в общество взаимного страхования [4].

Чаще всего застройщики отдают предпочтение страхованию ответственности в страховой организации всем остальным способам обеспечения обязательств. Список страховых компаний, которые могут работать в сфере страхования ответственности по Закону составляется Центральным банком Российской Федерации, который на регулярной основе следит за их финансовой устойчивостью, соблюдением утвержденных норм страхования и платежеспособностью. При выявлении несоответствия каким-либо требованиям - страховая организация исключается из данного списка.

В 2016 г. был создан Единый реестр застройщиков. Данный реестр является государственным информационным ресурсом и представляет собой систематизированный перечень юридических лиц, соответствующих требованиям настоящего Закона.

Одни из последних и масштабных изменений были составлены летом 2016 г. и вступили в силу с 2017 г. Изменения коснулись установлением размеров уставного капитала в соответствии с величиной застройки (чем больше площадь, тем больше уставный капитал); застройщиков обязали в договоре долевого участия в обязательном порядке указывать полные характеристики строящегося объекта, полные характеристики приобретаемых помещений: их общую площадь, а также площадь всех частей помещения, тип и вариант отделки, техническую комплектацию; предоставлять на регулярной основе в средствах массовой информации информацию о стадии строительства объекта, все изменения разрешительной документации, также введены штрафы за задержку предоставления данной информации. Одним из основных моментов является отмена (запрет) оплаты договоров до момента их государственной регистрации [5].

На сегодняшний день долевое строительство получило широкое распространение на территории Российской Федерации. В средствах массовой информации явление зачастую освещается в негативном свете в силу исторически сложившихся обстоятельств, но в свете последних изменений в Законе ситуация на рынке строящегося жилья кардинально изменилась в лучшую сторону. Стоит отметить что основная масса строящихся жилых домов ($\approx 90\%$) была успешно достроена и передана инвесторам.

Стоит также отметить тот факт, что большая часть долгостроя в столице – нежилые помещения, а также помещения социального назначения. Самых долгостроев жилой недвижимости в Москве единицы.

Причиной появления большого количества жилого долгостроя не только в Москве, но и в других регионах, стало банкротство в 2016 г. крупнейшего российского застройщика «СУ-155». Наследство «СУ-155» – 150 недостроенных жилых домов в 14 регионах. Общее количество пострадавших дольщиков – около 30 тыс. человек. В Москве таких объектов – 6.

Самый крупный московский долгострой жилой недвижимости, безусловно – жилые комплексы «Царицыно-1» и «Царицыно-2». Это в целом крупнейшая московская стройка последних лет: в составе «Царицыно-1», первой очереди проекта — 15 жилых домов на 5 560 квартир, в «Царицыно-2» — 11 домов на 3815 квартир [6].

Однако при упоминании данных проектов стоит принять во внимание тот факт, что начало реализации комплексов проходило на начальной стадии действия Закона, в тот момент, когда сам законопроект не был до конца проработан и по факту не защищал участников долевого строительства в той степени, что последние несколько лет. При этом также стоит упомянуть тот факт, что большинство договоров, подписанных в этот период, являлись не договорами долевого участия, а различными договорами займа, договорами соинвестирования и т. д., а значит действие законодательства в сфере долевого строительства данные сделки не регламентирует.

По состоянию на начало 2017 г. на контроле Стройкомплекса находилось 289 объектов долгостроя и незавершенного строительства. В 2017 г. из перечня долгостроев и незавершенного строительства удалось исключить 36 объектов. В настоящее время на контроле остается 253 объекта, из которых: 29 – федеральные; 129 – инвестиционные; 95 – городской заказ. По состоянию на 26 сентября 2018 г. в работе Оперативной группы остается 263 объекта.

В Москве доленое строительство курирует Москомстройинвест. За последние 6 лет с его помощью, по его же данным, квартиры получили 8 тыс. дольщиков проблемных объектов.

Несмотря на это в конце 2017 г. российское правительство анонсировало подготовку закона, направленного на отказ от схемы долевого участия в строительстве к 2020 г. Данные изменения, по словам российских чиновников, необходимы для того, чтобы избежать явления «обманутых дольщиков».

Изначально со стороны Правительства была предложена идея полной отмены долевого участия с возможностью реализации и покупки квартир только в уже построенных домах. Стоит отметить что данная новость вызвала череду негодований со стороны застройщиков, покупателей и аналитиков рынка недвижимости. Застройщики и аналитики рынка сошлись во мнении о том, что в случае осуществления Правительством планов по отмене долевого участия, большая часть застройщиков в целом прекратит свою деятельность (из-за нехватки собственных ресурсов на возведение и реализацию проектов и невозможности аккредитации некоторых компаний со стороны банка), а оставшаяся часть будет привлекать кредитные средства на возведение проектов, что в конечном счете выразится увеличением итоговой стоимости проекта и стоимости его реализации. Покупатели же, в свою очередь, были обеспокоены именно повышением цен на первичном рынке недвижимости, т.к. на данный момент возможность приобретения жилой площади на стадии котлована или начальной стадии строительства по более низкой стоимости для большинства клиентов является не только способом инвестирования средств, а возможностью приобретения жилья с интересующими их параметрами при ограниченном бюджете.

После этого Правительством были внесены корректировки в идею изменения схем продажи строящегося жилья. Было принято решение не отменять саму систему долевого участия, а скорректировать направления финансовых потоков. Для этого в цепочке по покупке строящегося жилья вместо участников «застройщик – покупатель» должен добавиться новый участник – банк.

Предполагается, что застройщик не сможет использовать напрямую деньги дольщиков на момент заключения договора долевого участия, так как деньги участников в счет оплаты договора не будут перечисляться напрямую на счет застройщика. Появится посредник в лице банка, который будет распоряжаться всеми финансовыми потоками. Соинвестор в лице участника долевого строительства при покупке квартиры на стадии строительства будет размещать денежные средства на эскроу-счетах в аккредитованном на проекте банке, который будет выступать также и кредитором проекта. Эскроу-счет является аналогом долгосрочных аккредитивных счетов с одним отличием: условие раскрытия данного счета – ввод дома в эксплуатацию. То есть денежные средства с реализации строящегося объекта недвижимости застройщик будет получать на протяжении срока возведения объекта и не по факту продажи, а только после ввода объекта в эксплуатацию. Соответственно застройщику, при отсутствии финансовой возможности возведения жилого комплекса только за счет собственных средств, этим же банком будет выдаваться целевой кредит на возведение проекта, где банк будет контролировать статьи расходов данных средств.

Таким образом, банк будет распоряжаться всеми финансовыми потоками при совершении сделок и строительстве жилого комплекса, наблюдать за деятельностью застройщика на протяжении всего строительства объекта. В случае, если сроки строительства будут нарушены или финансовое положение девелопера ухудшится, достраивать проблемный проект будет компенсационный фонд-застройщик, наделенный с 2019 г. правами застройщика.

Оставался открытым вопрос касательно погашения застройщиками обязательств по кредитам. Ведь в случае привлечения участников долевого строительства вырученные с продаж денежные средства в части объемов шли именно на погашение кредитных обязательств. В случае изменения законодательства данные денежные средства застройщик отныне получать не будет, соответственно и погашать задолженность также будет невозможно. Снимать денежные средства с эскроу-счетов до ввода дома в эксплуатацию невозможно, значит использовать их для погашения долга также не получится. Основной долг по кредиту и все проценты, начисленные за весь период строительства на неумещающийся долг, должны будут быть уплачены застройщиком после ввода дома в эксплуатацию. Логично предположить, что стоимость объектов недвижимости застройщиками будет увеличена на момент продажи с учетом будущих расходов по погашению процентов. Для снижения рисков увеличения стоимости Правительством, банками и застройщиками была согласована и предусмотрена изменяющаяся ставка кредита. При получении кредита на строительство проекта устанавливается ставка в размере 12 %. При получении средств на эскроу-счета от участников при продаже квартиры процент кредита снижается до 6 % на сумму, равную сумме всех эскроу счетов по данному проекту, а остаток продолжает кредитоваться по ставке 12 % . Данное решение может позволить снизить объемы роста стоимости недвижимости на рынке, но не отменить его.

Стоит отметить, что к июню 2019 г. не были достигнуты договоренности с банками касательно согласования данных процедур и условий проведения сделок. Проведенные по данным схемам сделки пока проводились в единичных случаях и в «ручном» режиме, и всего в двух банках. Как будет вести себя система при полном переходе – неизвестно.

Также остается открытым вопрос получения застройщиком прибыли. Прибыль организации также формируется на данный момент за счет реализации строящегося проекта. В последующем остается вопрос о получении средств на содержание компании на момент всего периода строительства, а именно: оплата заработной платы административным и линейным штатам, оплата аренды, эксплуатации и содержания офисов, в случае привлечения агентств недвижимости на реализацию проекта – оплату их услуг, оплату маркетинговой акции и т. д. Все данные расходы необходимы для содержания любой организации и должны оплачиваться ежемесячно, а не после окончания очередного проекта.

Сам законопроект остается пока не предоставленным на рассмотрение, система не отработана и не регламентирована. Ясным остается лишь следующее:

- полная отмена или изменение расчетов долевого участия повлечет за собой банкротство или ликвидацию большого количества застройщиков, не входящих в группу крупных игроков рынка, что может повлечь за собой остановку реализации, а соответственно и строительства многих комплексов и вызовет новую волну долгостроя;
- в случае вступления данного законопроекта в силу, государством должен быть решен вопрос с банками по дальнейшему снижению процентных ставок по кредитам для застройщиков.

Но даже при решении данных вопросов для застройщиков проблемным останется вопрос по содержанию компании, штата сотрудников на момент возведения проекта, что в целом все равно повлечет за собой негативные последствия для большинства компаний.

В целом из сложившейся ситуации очевидным становится тот факт, что доленое участие принесло определенный ущерб исключительно в связи с тем, что на законодательном уровне вовремя не был предусмотрен, продуман, сформирован и введен в действие законопроект, защищающий все стороны и обеспечивающий гарантии прав всех сторон, участвующих в доленом строительстве, а весь период становления данного законопроекта занял практически 8 лет, что повлекло за собой колоссальные проблемы. Именно за этот период и появились крупные московские долгострои. На данный момент для устранения проблем, возникших в течении этих 8 лет, сформирован новый закон, который снова непродуман и непроработан до конца, и вероятно, также будет корректироваться в течении нескольких следующих лет, что также вызовет ряд проблем.

Изменение варианта привлечения денежных средств и реализации строящегося объекта предположительно приведет к росту цен на недвижимость, изначально только на первичном рынке, а на его фоне данная тенденция перейдет уже и на вторичный рынок. На данный момент практичнее было бы ограничение на законодательном уровне привлечения денежных средств от физических лиц в счет приобретения

прав на недвижимость по сторонним договорам займов, инвестирования и т. д., нежели отмена долевого участия, т. к. сама эта система выгодна и застройщикам, и потребителям, и инвесторам. Также большую пользу принесло бы ужесточение контроля и введение ограничительных мер к органам, выполняющим экспертизы по новым проектам, выдающим разрешения на строительство и осуществляющим технический и правовой надзор на период строительства.

Библиографический список

1. Федеральный Закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ (ред. от 27.06.2019) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации // СПС «КонсультантПлюс» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51038/ (дата обращения: 17.09.2019).
2. Конкин, А. Н., Рузаева, А. А. Сравнительный анализ источников финансирования деятельности строительных организаций // Современные научные исследования и инновации. – 2016. – № 11 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://web.snauka.ru/issues/2016/11/72925> (дата обращения: 17.09.2019).
3. Опекунов, В. А. Экономика недвижимости: учебное пособие. – М.: ГУУ, 2003. – 242 с.
4. Самарина, Н. Банки предлагают застройщикам кредиты на проекты под 25 % годовых // Ведомости. – 2015. – 20 апр. – № 3815 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2015/04/20/banki-predlagayut-zastroischikam-krediti-na-proekti-pod-25-godovih> (дата обращения: 17.09.2019).
5. Фролова, В. Б., Саркисян, Е. Р. Актуальные проблемы финансирования жилищного строительства // Современные научные исследования и инновации. – 2014. – № 11. – Ч. 2 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://web.snauka.ru/issues/2014/11/40575> (дата обращения: 17.09.2019).
6. Щупеникова, Е. А. Современные механизмы функционирования рынка жилой недвижимости Российской Федерации: дис. ... канд. экон. наук: 08.00.05. – СПб: Санкт-Петербургский государственный университет, 2014. – 237 с.

References

1. Federal'nyi zakon ot 30.12.2004 g. № 214-FZ (red. ot 27.06.2019) "Ob uchastii v dolevom stroitel'stve mnogokvartirnykh domov i inykh ob'ektov nedvizhimosti i o vnesenii izmenenii v nekotorye zakonodatel'nye акты Rossiiskoi Federatsii" [*Federal Law No. 214-FZ of 30.12.2004 (ed. of 27.06.2019) "On participation in shared construction of apartment buildings and other real estate objects and on amendments to certain legislative acts of the Russian Federation"*], SPS "Konsul'tantPlyus". Available at: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51038/ (accessed 17.09.2019).
2. Konkin A. N., Ruzaeva A. A. Sravnitel'nyi analiz istochnikov finansirovaniya deyatel'nosti stroitel'nykh organizatsii [*Comparative analysis of sources of financing of construction organizations*], Sovremennye nauchnye issledovaniya i innovatsii [*Modern Scientific Researches and Innovations*], 2016, I. 11. Available at: <http://web.snauka.ru/issues/2016/11/72925> (accessed 17.09.2019).
3. Opekunov V. A. Ekonomika nedvizhimosti: Uchebnoe posobie [*Real estate economics: Manual*], Moscow, GUU, 2003, 242 p.
4. Samarina N. Banki predlagayut zastroishchikam kredity na proekty pod 25 % godovykh [*Banks offer developers loans for projects at 25 % per annum*], Vedomosti, 2015, April 20, I. 3815. Available at: <https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2015/04/20/banki-predlagayut-zastroischikam-krediti-na-proekti-pod-25-godovih> (accessed 17.09.2019).
5. Frolova V. B., Sarkisyan E. R. Aktual'nye problemy finansirovaniya zhilishchnogo stroitel'stva [*Actual problems of the housing construction financing*], Sovremennye nauchnye issledovaniya i innovatsii [*Modern Scientific Researches and Innovations*], 2014, I. 11. P. 2. Available at: <http://web.snauka.ru/issues/2014/11/40575> (accessed 17.07.2019).
6. Shchulepnikova E. A. Sovremennye mekhanizmy funktsionirovaniya rynka zhiloi nedvizhimosti Rossiiskoi Federatsii: [*Modern mechanisms of functioning of the residential real estate market of the Russian Federation*], dis. ... kand. ekon. nauk: 08.00.05, St. Petersburg, Sankt-Peterburgskii gosudarstvennyi universitet, 2014, 237 p.