

теоретические и практические проблемы правового регулирования с различных сторон: определить конкретную специфику деятельности бизнес-инкубаторов, его организационно-правовую форму юридического лица, действующего на базе университета, найти четкую регламентацию деятельности в части распределения и использования прибыли, полученной бизнес-инкубатором и многое другое.

В настоящее время в БГУ создан отдел «Стартап-центр БГУ», целью деятельности которого является развитие инновационного потенциала БГУ посредством формирования предпринимательских компетенций у наиболее активной и талантливой молодежи комплекса БГУ и содействия в создании ими малых инновационных предприятий. В перспективе планируется создание бизнес-инкубатора в университете, в рамках которого будет разработан проект Устава Учреждения БГУ «Бизнес-инкубатор БГУ» и иные необходимые нормативные документы, касающиеся реализации деятельности бизнес-инкубатора в университете.

Кузнецов С. С.

НЕКОТОРЫЕ ПРОБЛЕМЫ ПЕРЕХОДА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ОТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА МОДЕЛЬ ПРОЕКТНОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ

*Сергей Сергеевич, магистрант Санкт-Петербургского юридического института (филиала) Университета прокуратуры Российской Федерации,
г. Санкт-Петербург, Россия, serg181096@mail.ru*

Научный руководитель: канд. юрид. наук, доцент Грушевая Е. П.

В конце 2017 г. Председатель Правительства Российской Федерации Дмитрий Медведев одобрил проект по реформе сферы жилищного строительства, которая сводилась к постепенному переходу от непосредственного финансирования застройщика гражданами к банковскому кредитованию с помощью счетов эскроу. Законодатели считают, что такая новелла в жилищной сфере поможет окончательно победить проблему обманутых дольщиков. Но будет ли достигнута данная цель и не приведет ли реформирование законодательства к новым социальным проблемам?

Система страхования ответственности строительных компаний, которая существовала до преобразований, оказалась низкоэффективной. Нередко при финансовой несостоятельности застройщика страховые выплаты не покрывали нанесенный ущерб, и их не хватало, чтобы закончить строительство. В действительности ни общества взаимного страхования, ни страховые организации не могли возместить гражданам убытки, поэтому число обманутых дольщиков и недостроенных объектов недвижимости увеличивалось многократно. Кроме того, с 2014 по 2016 г. государство повсеместно отзывало лицензии у страховых организаций.

В октябре 2017 г. создан специальный компенсационный фонд, назначением которого является минимизация рисков граждан, приобретающих жилые помещения в строящихся многоквартирных домах. Данный фонд аккумулирует денежные средства за счет обязательных взносов строительных компаний, которые привлекают финансовые средства граждан. В случае банкротства застройщика фонд возместит дольщикам нанесенный ущерб и профинансирует мероприятия по завершению строительства объекта. Можно сделать вывод о целесообразности создания компенсационного фонда, так как данная система гораздо надежнее страхования рисков строительных компаний.

С 1 июля 2019 г. застройщики не могут получать денежные средства напрямую от граждан. Деньги граждан будут размещены на специальных счетах эскроу в банках, и строительные фирмы получают их только после введения здания в эксплуатацию и передачи жилого помещения заказчику-гражданину. Соответственно, финансировать строительство будут не граждане, а уполномоченные банки, предоставляя кредиты застройщикам под проектные документы. Если застройщик не выполнит свои обязательства по договору с гражданином – банк вернет гражданину его финансовые средства.

Однако есть ряд проблем и вопросов, которые возникают и будут возникать при проектном финансировании строительства. Во-первых, количество строительных компаний станет меньше, так как не все пройдут жесткий отбор от банков, а это приведет к ограничению конкуренции и монополизации строительства на рынке жилой недвижимости. Застройщикам дополнительно придется нести расходы по выплате процентов по взятым кредитам. Соответственно, цены на жилье увеличатся. Во-вторых, у многих кредитных организаций нет специалистов, чтобы профессионально контролировать соответствие строительства объектов проектной документации. В-третьих, у строительных компаний могут возникнуть трудности при комплексном строительстве, так как законодатели ввели механизм «один проект – один застройщик». В-четвертых, стоит учитывать, что кредитная организация может сама стать финансово несостоятельной, а это может привести не только к изменению сроков строительства и сдаче объектов в эксплуатацию, но и к частичной утрате денег граждан на эскроу-счетах.

Таким образом, проектное финансирование строительства жилья с применением счетов эскроу не в полной мере снижает риски граждан остаться без жилого помещения, хотя и с деньгами на счете эскроу. Законодателю стоит подумать о возможных дополнительных изменениях нормативно-правовой базы с учетом вышеперечисленных проблемных вопросов. Считаем необходимым ввести также поэтапный режим как внесения, так и расходования денежных средств участников долевого строительства. Это позволит гражданам не использовать ипотечное кредитование, осуществляя платежи определенными частями, а застройщикам, получающим финансирование без банковского кредитования в течение всего строительства, снизить стоимость строительных работ.