



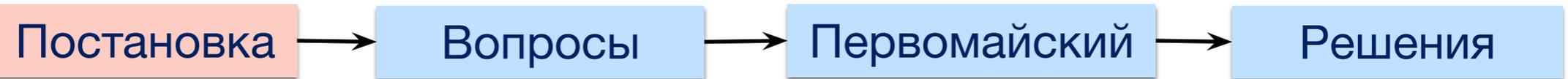
НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
УНИВЕРСИТЕТ

Факультет экономики, менеджмента
и бизнес-информатики
Образовательная программа
«Экономика»

АНАЛИЗ КЕЙСА: ПРОБЛЕМА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

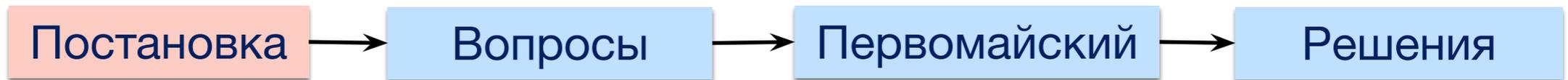
Выполнили:
Кобякова Вера
Левко Дарья

Пермь, 2018

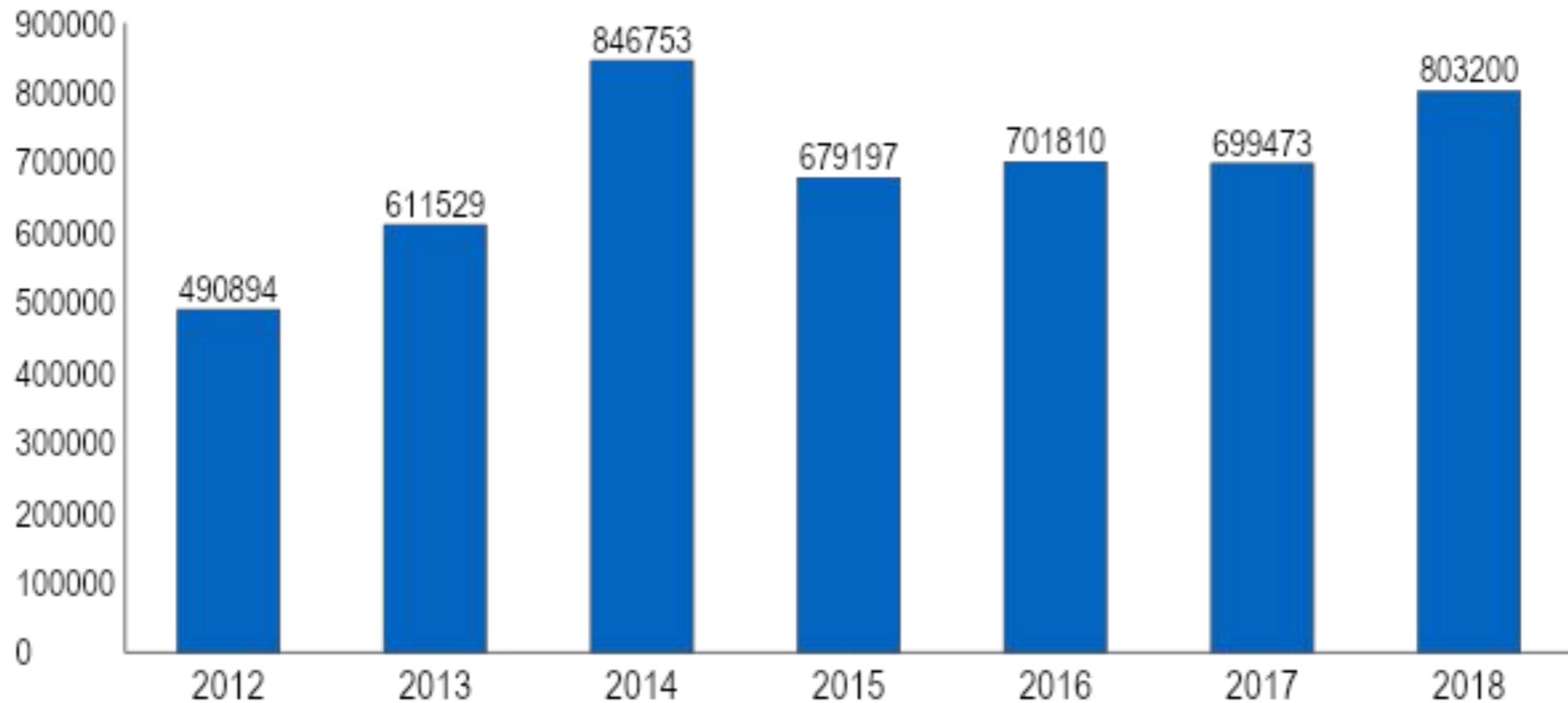


Долевое строительство — форма инвестиционной деятельности в строительстве, при которой строительная или инвестиционная организация привлекает денежные средства граждан для строительства объектов недвижимости

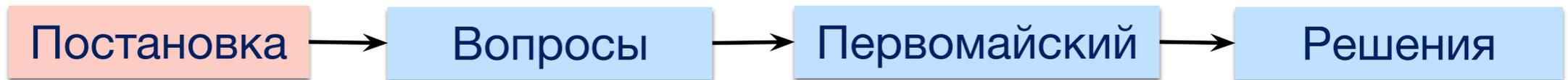




Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве*

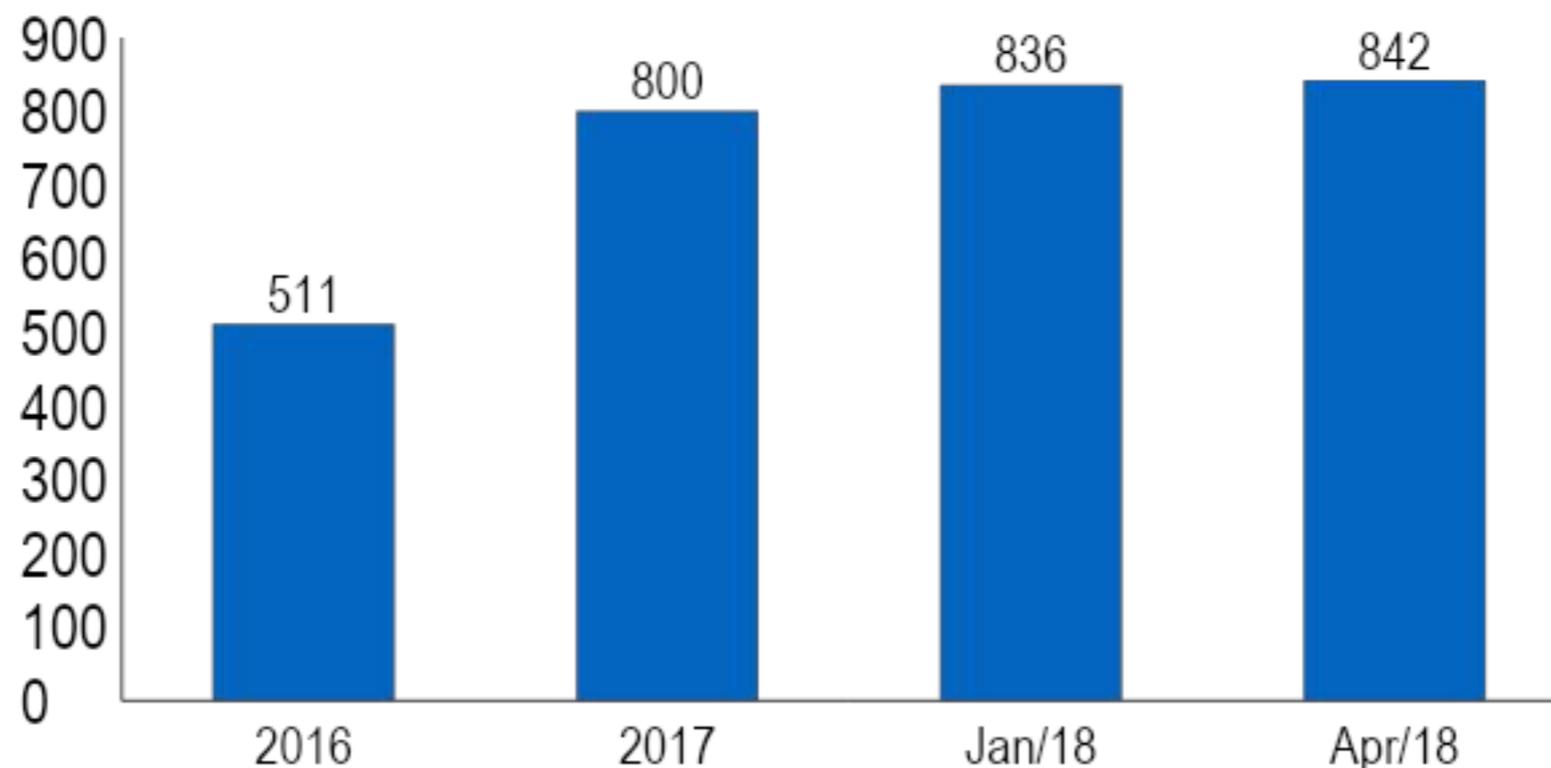


*Источник Росреестр

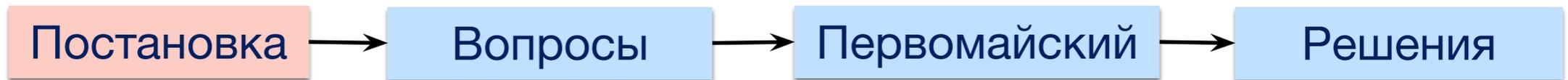


Застройщик, принимая заказ на строительство дома, взимает плату за заказ, после чего может объявить себя банкротом, не достраивая дом и тем самым, нарушая условия контракта, а на рынке возникает **проблема неблагоприятного отбора**

Суммарное количество долгостроев в РФ*



*Источник Росреестр

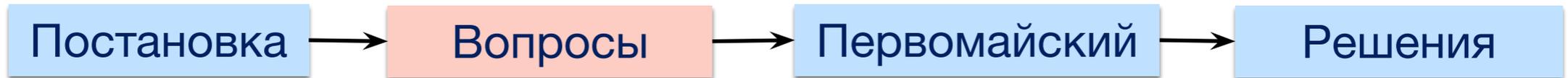


По данным РБК за 2018 год в долгостроях Перми «зависло» порядка **6,3** млрд. рублей, а количество долгостроев составляет **8** объектов

Степень готовности долгостроев в Перми*

Адрес	Срок сдачи на начальной ПД г.	Степень готовности, %	Доля выкупленных квартир, %
ул. Давыдова, 11	2002	0	54
ул. Екатерининская, 175	2009	30	91
пр-т Декабристов, 97	2011	30	100
ул. Толмачева, 15	2012	30	93
ул. Челюскинцев, 23	2013	30	96
ул. Ким, 14	2012	35	49
ул. Теплогорская, 20, 22	2013	90	99
ул. Адмирала Макарова, 23	2012	95	17

*Источник агентство «СВОИ»

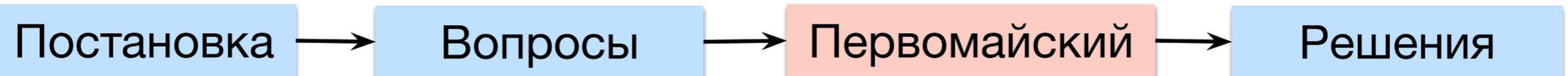


? Почему возникает проблема неблагоприятного отбора

? Какие механизмы используются для решения проблемы неблагоприятного отбора на рынке квартир-новостроек

Предпосылка: асимметрия информации





Пример решения проблемы обманутых дольщиков ЖК «Первомайский»:

В 2015 году было приостановлено строительство комплекса в связи с банкротством застройщика ЗАО «ДСК-НН»



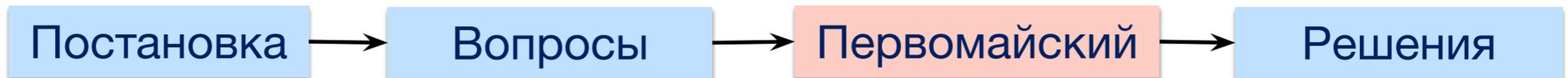
Дольщики обратились в арбитражный суд, для решения данного вопроса и устроили пикет



После признания застройщика банкротом за финансирование строительства взялся банк "Российский капитал", который перечислил более 83 млн. рублей на завершение строительства

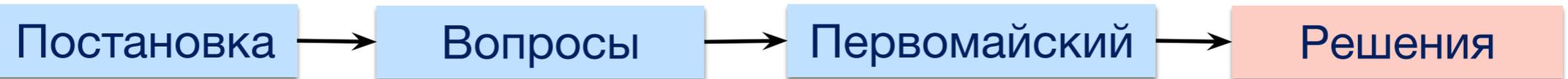


По решению суда все права собственности перешли банку "Российский капитал»



Почему такое решение нерелевантное относительно всех долгостроев страны?

- За время простоя законодательство меняется, и многие документы требуют корректировки
- Согласно временным, погодным и прочим факторам многие конструкции приходят в негодность
- Продажа долгостроев является не менее затруднительной, чем строительство, так как требуется серьёзная работа с обманутыми дольщиками, уставшими от обещаний



Увеличения оснований для включения объекта недвижимости в реестр проблемных



Обеспечение контроля над проектом со стороны банков



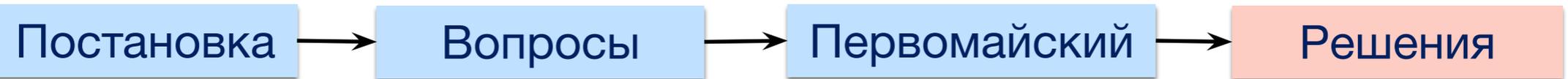
Создание компенсационного фонда



Строительство одним юр.лицом только одного объекта



Сумма денежных средств на счету застройщика должна составлять не менее 10%



Ограничение административно-управленческих расходов не более 10%



Наделение правительства правом устанавливать требования к проведению госконтроля долевого строительства



Владельцы и топ-менеджмент компании-застройщика будут нести ответственность своим личным имуществом по долгам



Ужесточение требований о публикации информации об учредителях компании-застройщика



Отказ от долевого строительства и переход к проектному финансированию