

## **ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ЭКОНОМИКИ**

УДК 338.45, 351/354

### **НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ МЕХАНИЗМОВ ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ ЗАСТРОЙЩИКОВ И ОРГАНОВ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ ПРИ РАБОТЕ С УЧАСТНИКАМИ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**С.В. Анисимова**

Тверской государственный университет

DOI: 10.26456/2219-1453/2020.3.164

Цель статьи – выявить механизмы взаимодействия государства и застройщиков при работе в рамках действия Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 N 214-ФЗ. Научная новизна исследования – разработка предложений по дальнейшему развитию указанных механизмов на основе результатов анализа обнаруженных групп проблем, с которыми сталкиваются застройщики в настоящее время в процессе реализации своих функций. Автором сформирован перечень направлений по вопросам совершенствования механизмов регулирования рынка строительства и взаимодействия застройщиков с органами государственной власти.

**Ключевые слова:** *застройщики, долевое строительство, механизмы взаимодействия государства и застройщиков.*

В 2017–2019 гг. были приняты новые законы, регулирующие отношения на рынке долевого строительства [2]. Были введены дополнительные требования к застройщикам: изменились правила их работы и взаимодействия с покупателями и инвесторами, контролирующими органами региональной власти, финансовым сектором и рынком в целом.

Значимость строительной сферы порождает множественность экспертных мнений по проводимым реформам. Выводы экспертов, участников рынка и потребителей – дольщиков, риски которых данные законодательные изменения призваны снижать – неоднозначны [11].

Несмотря на активные управленческие воздействия всех уровней власти на сферу долевого строительства, существует несколько проблем, блокирующих развитие рынка и снижающих эффективность данных воздействий.

Автором выделены следующие группы проблем, с которыми сталкиваются застройщики:

#### *1. Снижение скорости оборачиваемости активов.*

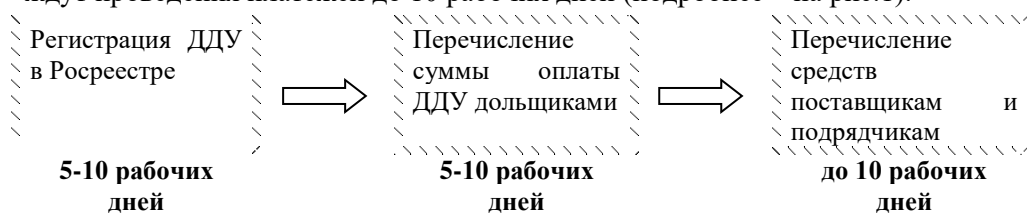
Для нормального функционирования застройщика крайне важно осуществлять своевременные расчёты с поставщиками по каждому проекту строительства, четко планировать и выстраивать связь между потоками денежных средств в организации.

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – Росреестр) осуществляет государственную регистрацию

договоров участия в долевом строительстве (далее – ДДУ). С 2017 года срок регистрации ДДУ составляет 5 рабочих дней, при подаче документов через МФЦ – 7 рабочих дней. При оформлении сделки с застройщиком, впервые заключающим ДДУ, срок будет продлен до 18 дней. Это время требуется для проверки и внесения в реестр данных застройщика [10]. Практика регистрации договоров Тверской области показывает, что регистрация происходит в крайние дни указанного срока, при наличии реальной возможности зарегистрировать быстрее. Причины, обуславливающие данные процессы не связаны с объемом совершаемых сделок (данные статистики говорят о замедлении рынка), они связаны с усиленным контролем процесса регистрации со стороны правоохранительных органов и недопущением случаев коррупционных нарушений.

Руководствуясь в своей деятельности Федеральным законом № 214-ФЗ, застройщики обязаны пользоваться специальными счетами (разрешение на строительство получено до 1 июля 2018 г.) и эскроу-счетами (разрешение на строительство получено позже 1 июля 2018 г.).

В первом случае, банки обязаны контролировать перечисление средств дольщиков строго на цели строительства конкретных строительных проектов (статья 18.1) [2]. Это приводит к торможению процесса перечисления средств по ним. Застройщики поставлены в ситуацию ведения дополнительных переговоров с банками и поставщиками с целью разъяснения ситуации задержки и уточнения платежей. Если в современных условиях хозяйствования организации привыкли к тому, что транзакции по счёту происходят быстро – вплоть до 1–10 минут с момента оплаты, то застройщики ждут проведения платежей до 10 рабочих дней (подробнее – на рис.1).



*Источник:* составлено автором

Р и с .1. Схема поступления и расходования средств застройщиками при работе со специальными счетами

В случае пользования эскроу-счетами, деньги, поступившие от продажи объектов долевого строительства, хранятся на них до окончания строительства (ввода объекта в эксплуатацию) [6]. В случае – если застройщик работает с проектным финансированием (чаще при эскроу-счетах, если нет собственных средств) – перечисления средств идёт строгими транзакциями по оговоренному заранее с банком графику. Проблема та же – скорость поступления денег на счет застройщика и передачи их поставщикам.

Рекомендуется усовершенствовать данный механизм, разработав процедуры, защищающие клиентов банков от искусственного торможения средств на счетах (связанного с перестраховкой сотрудников банков). Еще одним значимым направлением работы является развитие взаимовыгодных и надежных договорных форм партнерства с поставщиками.

## 2. Отчетность застройщика

Согласно пункту 5 ст. 3 Федерального закона № 214-ФЗ [2] и Приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 12.10.2018 656/пр «Об утверждении формы и порядка предоставления застройщиками в контролирующий орган отчетности об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе об исполнении примерных графиков реализации проектов строительства и своих обязательств по договорам, сводной накопительной ведомости проекта строительства» [4], застройщики ежеквартально отчитываются перед контролирующими органами государственной власти в регионах.

Однако практика применения положений законодательства вызывает у застройщиков ряд вопросов к законодателям. Наиболее значимые из них представлены в табл. 1.

Т а б л и ц а 1

### Проблемы и возможные решения при формировании отчетности застройщиков

№ п/п	Проблема	Рекомендация исправления ошибки	Отметка об исправлении
1	Отдельного внимания заслуживает проблема правил заполнения форм отчетности. На федеральном уровне отсутствует утвержденная и единая на всей территории РФ памятка-методология заполнения форм.	Требуется разработанная на федеральном уровне методология заполнения форм	Не решено. Ряд контролирующих органов субъектов РФ разработал рекомендации, усовершенствовал формы сдачи отчетов
2	ФЗ № 214-ФЗ (в редакции от 27.06.2019) позволял застройщикам сдавать отчетность тремя способами: по почте, путем личного обращения в региональный контролирующий орган, через систему ЕИЖС (личный кабинет застройщика). Наиболее оптимальным вариантом являлась сдача отчетности через систему ЕИЖС. Нормы Федерального закона № 214-ФЗ требуют от застройщиков регулярно обновлять и дополнять актуальными сведениями данные на портале ЕИЖС. Данный портал курирует Фонд защиты участников долевого строительства. Данные о застройщике размещает только застройщик. В случае, если документы об отчетности поданы лично в контролирующий орган или по почте, на портале эти данные отсутствуют. И ещё один контролирующий субъект рынка не видит актуальную информацию о застройщике и объекте строительства. Фонд контролирует сделки при регистрации в Росреестре. В случае отсутствия необходимой информации он вправе заблокировать и приостановить регистрацию договоров участия в долевом строительстве. В свою очередь	Однозначное указание норм права на единственный вариант сдачи отчетности через ЕИЖС, либо внесение корректировок в нормы права относительно функций контролирующих органов в регионах в части обязательного и своевременного информирования Фонда. Однако последнее является слишком бюрократизированной процедурой, снижающей скорость обращения информации.	Проблема снята внесенными редакцией изменениями от 02.08.2019. Запрещено сдавать отчетности иначе, чем через личный кабинет застройщика, т.е. теперь все субъекты рынка видят предоставленную информацию вовремя.

№ п/п	Проблема	Рекомендация исправления ошибки	Отметка об исправлении
	Росреестр делает запрос в контролирующий орган с целью уточнения информации о застройщике.		
3	Требование автозаполнения проектной декларации в разделе 19.7.1.1.3.1 – о счетах эксроу даже в случае отсутствия необходимости использования таковых. Информация о правиле заполнения данного пункта могла быть получена по телефонам контактной службы Фонда защиты прав дольщиков, либо контролирующего органа власти посредством консультаций.	Установление правила заполнения строки на законодательном уровне.	В марте 2020 г. опубликованы методические рекомендации по заполнению данной графы проектной декларации в указанной ситуации
4	Работа с ЕИЖС тоже требует знания определённых условий и правил. Так, в последние дни сдачи отчётов - иногда начиная за неделю до последнего дня без штрафа - сайт не открывается, либо открывается с близкой к нулевой скоростью, возникает много проблем с его работой - не зависящих от воздействий /влияния /воли застройщика. Однако, за несвоевременную сдачу отчётности (позже срока) контролирующие органы обязаны выписывать штраф в размере от 50 тыс. руб. до 200 тыс. руб. (ст. КОАП)	Усиление технических характеристик платформы. Внесение регламентирующих норм, закрепляющих механизм фиксации проблем с работой сайта и их последствия	Фиксация «виснувшего» сайта и возникающих с этим последствий осуществляется в ручном режиме посредством направления запроса в службу технической поддержки и звонка в Фонд.
5	Ряд показателей не несет серьезной информационной нагрузки, и сложно выявляем. Например, в формах отчета за 4 квартал (год) 2019 года, появилась графа «остаток оплаченных на складе материалов». В существующих на настоящий момент программах автоматического бухучета нет возможности в автоматическом режиме получения таких данных. В итоге, лицо, ответственное за сдачу отчетности, как правило, пишет общую сумму материалов на складе - не выделяя вручную, какие именно из них могут быть не оплачены. Также не учитываются материалы, переданные в переработку подрядчикам и не вернувшиеся на момент закрытия квартала.	Убрать из отчета лишние графы	Не решен
7	Согласно п.5 ст.3 ФЗ-214 срок сдачи бухгалтерской и финансовой отчетности застройщика – 30 дней после окончания отчетного периода (за год – 120 дней). Норма Приказа №656, п.5 гласят, что отчетность застройщика за год должна быть сдана в течение 90 дней. При этом отчетность застройщика строится на регистрах бухгалтерского учета.	Синхронизировать даты с целью минимизации путаницы и риска получения штрафов в связи с нарушением сроков сдачи отчетности.	Не решен.

№ п/п	Проблема	Рекомендация исправления ошибки	Отметка об исправлении
8	До подачи мая 2020 г. не существовало возможности внести корректировки в отчетность застройщика в случае допущения технических ошибок или внесения изменений (корректировок) в данных бухгалтерского учета	Разрешить сдавать корректировочные формы отчетности застройщика	Решено в мае 2020 г.
6	Отсутствует расшифровка и методология заполнения форм отчетности застройщика. Помимо этого, в системе ЕИЖС наблюдаются регулярные сбои и несогласованность методологии при заполнении форм. Так, в 1 квартале 2019 года застройщики в форме 5 в графе 7 сводной накопительной ведомости проекта происходило автозаполнение, рассчитываемое как разница между «освоено (на текущий момент) работ» минус «оплачено работ». Во 2 квартале 2019 года данная графа через строку не считала данные – требовалось уточнять. При заполнении формы возникали некорректные суммы вследствие автозаполнения – документы приходилось уточнять и корректировать вручную. В 3 квартале 2019 г. данная графа при автозаполнении стала рассчитываться, как разница между сметной стоимостью на работы, и оплачено на текущий момент. Все эти недоразумения, за которые застройщик платит рублем (штрафы согласно КОАП несоизмерно велики), возникают вследствие отсутствия единой методологии заполнения форм.	Единая методология, спущенная сверху. Снижение рисков предоставления некорректной информации, в том числе путем уменьшения ответственности застройщика в связи с несовершенством требований к заполнению форм отчетности.	На момент сдачи статьи в редакцию проблема не решена полностью.

### 3. Высокие барьеры входа в отрасль долевого строительства.

На момент 2018–2019 гг. застройщики различными методами сумели отложить момент начала давления на отрасль со стороны нового законодательства, но уже в 2020 г. они сталкиваются с ним при планировании и реализации новых объектов строительства [8].

Отсутствие собственных средств на строительство, высокие ставки процентов по проектному финансированию приводят к риску уменьшения численности работы порядочных, но малообеспеченных застройщиков. Вероятность того, что какой-то части компаний всё же придётся покинуть рынок, велика, поэтому ситуация остаётся напряженной. Новые условия Федерального закона № 214-ФЗ фактически означают, что застройщики будут работать «в долг» в любом случае. Увеличение числа предприятий-банкротов отрасли в 2019 г. подтверждают данные выводы. А значит, вводимого в строй жилья будет ещё меньше.

### 4. Несвязанное с качеством повышение себестоимости метра.

В связи с переходом на проектное финансирование большого числа застройщиков, подавляющее большинство экспертов и практиков прогнозирует рост цен на жильё. Это подвергает опасности действующие и

перспективные обязательства по своевременной оплате кредитов, допуская разорение девелоперов (по некоторым оценкам до 75 % ныне действующих). Данная проблема особенно остро будет ощутима в регионах. Как отмечают эксперты, с переходом на проектное финансирование количество недостроенных объектов возрастёт ещё больше.

*5. Социальные последствия развития отрасли.*

Изменения в финансировании деятельности застройщиков приводят к росту цен в секторе жилищного строительства. По оценкам экспертов этот рост будет находиться в пределах от 10 до 20 %, другие говорят о 35%, что будет способствовать снижению покупательского спроса. Впоследствии это приведет к сокращению рабочих мест в строительной отрасли, что повлияет на не достижение задач Указа Президента Российской Федерации от 07.05.2012 № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг». А именно: создание для граждан Российской Федерации возможности улучшения жилищных условий не реже одного раза в 15 лет, снижение стоимости одного квадратного метра жилья на 20 процентов путем увеличения объема ввода в эксплуатацию доступного жилья, предоставление доступного и комфортного жилья 60 процентам российских семей, желающим улучшить свои жилищные условия [7].

*6. Объективность суммы штрафов.*

Согласно части 3 статьи 14.28 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, для застройщиков, не вовремя предоставивших информацию о ходе объекта строительства, реализуемого в рамках долевого участия, предусмотрена административная ответственность в виде административного штрафа на юридических лиц от пятидесяти тысяч рублей до двухсот тысяч рублей [1]. При этом степень порядочности застройщика, его репутация на рынке отодвигается на второй план. Риск получить одинаковые административные санкции уравнивает порядочного и не порядочного застройщиков. Поскольку состав правонарушения является формальным, вне зависимости от нарушенного срока, будь то один день или десять дней, сумма штрафных санкций может быть одинаковой. Для сравнения важно уточнить, что главы муниципалитетов обязаны в строго определенный срок отчитываться о результатах своей работы за год перед общественностью и публиковать свой доклад [3]. Надо ли сравнивать социальную значимость работы застройщика и главы муниципалитета? При этом требование своевременной публикации отчетов глав не исполняются во многих случаях. И штрафных санкций при этом нет. В связи с этим предлагается снизить финансовую нагрузку на порядочных застройщиков, снизив суммы штрафов, изменить порядок и критерии их назначения.

*7. Проблемы получения кредитования проектов строительства.*

Доля строительного сектора в кредитном портфеле российских банков составляет 7 %, в то время, как в мире этот показатель составляет около 15 %. По оценкам экспертов, после перехода к проектному финансированию данный показатель станет ещё ниже. В некоторых финансовых организациях уже сейчас установлен негласный запрет на кредитование строительной отрасли [5]. Сумма, выданная строительной отрасли на начало 2019 г., составила 1.6 трлн руб., при этом общая сумма задолженности по отрасли составила

примерно столько же. Очевидны риски банков и их желание сократить выдачу подобных кредитов.

Строительные проекты высоко рискованные, особенно на этапе согласования документов. Прежде, чем выдать заем, банк проводит тщательную проверку не только планируемого к строительству объекта, но и застройщика. Проверке подвергаются: репутация и опыт строительной компании, ее финансовая и хозяйственная деятельность, проектные и разрешительные документы на строительство, ход работ на объекте (если он уже начал). Высока вероятность отказа неопытной и неизвестной строительной компании.

Согласно пункта 3 статьи 13 Закона № 214-ФЗ объекты долевого строительства находятся в залоге у участников долевого строительства с момента привлечения средств по ДДУ и до даты передачи объекта долевого строительства. Получается, для банка данный кредитный ресурс – необеспеченный залог. До привлечения средств дольщиков объектом залога может выступать земельный участок. После регистрации ДДУ земельный участок автоматически становится залоговым имуществом дольщиков. Поэтому в залоге могут находиться только права требования на будущие квартиры, нереализованные по ДДУ [12]. В связи с возникающими рисками нередко требования банков, сделать предметом залога личное имущество бенефициаров (чаще учредителей), выступающих поручителями в сделках.

Сама процедура рассмотрения заявок на проектное финансирование очень длительна – от 2–4 месяцев до полугода-года. Цена рассмотрения – не ниже 100–200 млн руб. (ВТБ, ноябрь 2019 г.). Сбербанк готов рассматривать проекты от 25 млн рублей. Т. е. если застройщик хочет получить 15 млн на достройку объекта, чтобы своевременно сдать дом в эксплуатацию, он просто не имеет такой возможности. Это особенно актуально в условиях снижения потребительской способности населения и отсутствия быстрых и эффективных продаж.

Исходя из рассмотренных фактов и тенденций, можно предложить следующие направления совершенствования механизмов регулирования рынка строительства и взаимодействия застройщиков с органами государственной власти:

- Доработка действующих механизмов и пересмотр уже введенных механизмов эскроу-счетов и проектного финансирования, либо их полная замена более совершенными инструментами финансирования. Вопрос требует дополнительных исследований и должен быть нацелен на возможность быстрого и эффективного получения финансирования порядочных застройщиков, включая представителей малого предпринимательства и осуществляющих точечную застройку (нерентабельную с точки зрения банков, исходя из текущих условий). Изначально механизм эскроу-счетов появился и получил распространение в странах с низкой процентной ставкой кредитования. Это способствовало его результативности. В данных странах эффективно действует система страхования и гарантирования банковских вкладов, более надежная банковская система. Наша банковская система до сих пор не совершенна и зависима от внешних факторов, включая тот, что (согласно конвенции ООН) учредителем ЦБ является США.

- Расширение возможностей финансирования застройщиков – формирование и помощь в поддержке действующих инвестиционных

инструментов в данной сфере в части развития инструментов гарантирования и страхования кредитов (в том числе на уровне региональных органов власти).

- Развитие межбюджетных отношений в области субсидирования и поддержки строительной отрасли. Региональные власти должны адекватно/сообразно ситуации оценивать ситуацию с ветхим жильем и принимать своевременные меры для обеспечения граждан региона достойного качества и уровня жизни.

- Развитие новых видов финансирования строительства. В том числе, путем изыскания способов минимизации расходов, снятием административных барьеров у застройщиков, которые перешли на проектное финансирование. Развитие региональных схем финансирования и поддержки строительной отрасли. Расширение рынков стройматериалов и других, связанных и зависящих от строительства отраслях [8].

Использование данного инструмента регулирования рынка активно обсуждается на уровне Правительства РФ. Предлагается разработать программы стимулирования банков по кредитованию жилищного строительства за счет частичного принятия риска государством [9]. Остаётся надеяться, что текущая социально-экономическая ситуация не отменила необходимость разработки и принятия перспективных решений.

- Разработка и принятие методических рекомендаций относительно правил и порядка заполнения форм отчетности застройщиков на государственном уровне.

Анализ последовательности принимаемых решений в отношении застройщиков позволяет увидеть тренд в ускорении формирования отчетности застройщика по срокам. Это повышает показатели управляемости, подконтрольности и увеличивает эффективность системы мониторинга рынка долевого строительства. Отмечены положительные изменения в законодательстве, касающиеся заполнения форм отчетности и требований к застройщику. При этом остаётся много вопросов, требующих проведения дополнительных исследований и новых законодательных инициатив. При рассмотрении последних крайне важно учитывать профессиональное мнение представителей строительной сферы, особенно в регионах. Органам законодательной и исполнительной (контроль) власти при принятии ими обоснованных управленческих решений важно балансировать между интересами граждан и строительных организаций, учитывая потребности и объективные закономерности развития каждой группы субъектов рынка.

## **Список литературы**

1. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях // «Собрание законодательства РФ», 07.01.2002, № 1 (ч. 1), ст. 1 // СПС «Консультант Плюс».
2. Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // «Собрание законодательства РФ», 03.01.2005, № 1 (часть 1), ст. 40 // СПС «КонсультантПлюс».
3. Указ Президента РФ от 28.04.2008 № 607 «Об оценке эффективности деятельности органов местного самоуправления городских округов и муниципальных районов» // «Собрание законодательства Российской Федерации», 05.05.2008, № 18 ст. 2003 // СПС «Консультант Плюс»



4. Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 12.10.2018 № 656/пр «Об утверждении формы и порядка предоставления застройщиками в контролирующей орган отчетности об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе об исполнении примерных графиков реализации проектов строительства и своих обязательств по договорам, сводной накопительной ведомости проекта строительства»
5. В России вдвое возросло количество проблемных новостроек [Электронный ресурс]// Русская планет. Медиа для русских в мире.- Режим доступа: <https://rusplt.ru.turbopages.org/s/rusplt.ru/news/rossii-vdvoe-voztroslo-682823.html> (дата обращения: 29.05.2020 г.)
6. Деньги дольщиков отдадут на сохранение банкам [Электронный ресурс]// ФГБУ «Редакция «Российской газеты».- Режим доступа URL <https://rg.ru/2018/07/01/s-1-iulija-zastrojshchiku-zapreshcheno-tratit-dengi-dolshchikov.html>. (дата обращения: 29.05.2020 г.)
7. Кирсанов А.Р. Перспективы развития законодательства о долевом строительстве / Кирсанов А.Р. // Имущественные отношения в Российской Федерации.- №2(197)-2018.- С.64-74. (дата обращения: 29.05.2020 г.)
8. Коллапс строительной отрасли потянет за собой всю экономику России [Электронный ресурс]// Рамблер.- Режим доступа: [https://news.rambler.ru/other/42595579/?utm\\_content=news\\_media&utm\\_medium=read\\_more&utm\\_source=copylink](https://news.rambler.ru/other/42595579/?utm_content=news_media&utm_medium=read_more&utm_source=copylink) (дата обращения: 29.05.2020 г.).
9. МЭР: государство может разделить с банками риски кредитования застройщиков [Электронный ресурс]// Рамблер.- Режим доступа: [https://finance.rambler.ru/realty/40737434/?utm\\_content=finance\\_media&utm\\_medium=read\\_more&utm\\_source=copylink](https://finance.rambler.ru/realty/40737434/?utm_content=finance_media&utm_medium=read_more&utm_source=copylink) (дата обращения: 29.05.2020 г.)
10. Регистрация ДДУ в Росреестре: сроки, госпошлина, документы [Электронный ресурс] // Онлайн сервис заказа выписки из ЕГРН и проверки недвижимости. – Режим доступа: <https://rosreestr.net/info/registraciya-ddu-v-rosreestre-sroki-gosposhlina-dokumenty> (дата обращения: 29.05.2020 г.)
11. С августа России обанкротилось еще 90 застройщиков жилья [Электронный ресурс] // Единый ресурс застройщиков. – Режим доступа: [https://erzrf.ru/news/s-avgusta-rossii-obankrotilos-yeshche-90-zastrojshchikov-zhilya?utm\\_medium=more&utm\\_source=rnews](https://erzrf.ru/news/s-avgusta-rossii-obankrotilos-yeshche-90-zastrojshchikov-zhilya?utm_medium=more&utm_source=rnews) (дата обращения: 29.05.2020 г.).
12. Тевелева О.В. Экономические последствия изменений, внесенных в закон о долевом строительстве // Имущественные отношения в Российской Федерации. №3(198) 2018. С. 64–76.

*Об авторе:*

АНИСИМОВА Софья Викторовна – кандидат экономических наук, доцент кафедры государственного управления Института экономики и управления, Тверской государственной университет, г. Тверь, Россия, e-mail: [sophi2911@mail.ru](mailto:sophi2911@mail.ru), [Anisimova.SV@tversu.ru](mailto:Anisimova.SV@tversu.ru), ORCID: 0000-0002-2201-8557, SPIN-код: 7703-1034.

## **DIRECTIONS OF INTERACTION MECHANISMS DEVELOPMENT BETWEEN DEVELOPERS AND STATE AUTHORITIES WHEN WORKING WITH PARTICIPANTS OF EQUITY CONSTRUCTION**

**S.V. Anisimova**

FSBOU VO «Tver State University», Tver

The article considers the mechanisms of interaction between the state and builders during the work within the implementation of the Federal law "on Participation in Shared-equity Construction of Apartment Houses and Other Real Estate Objects and Introduction of Amendments to Some Acts of the Russian Federation" dated back to 30.12.2004 N 214-FZ. The aim of the study is to develop proposals for the further development of these mechanisms. The results of the analysis identify the groups of problems that developers currently face in the process of carrying out their functions. The author has formed a list of mechanisms improvement of the construction market regulation and interaction between developers and state authorities.

**Keywords:** *developers, equity construction, mechanisms of interaction between the state and developers*

### *About the author:*

ANISIMOVA Sof'ja Viktorovna – candidate of Economic Sciences, Associate Professor of the Department of Public Administration, Institute of Economics and Management, Tver State University, Tver, Russia, e-mail: sophi2911@mail.ru, Anisimova.SV@tversu.ru

### **References**

1. Kodeks Rossijskoj Federacii ob administrativnyh pravonarushenijah // «Sobranie zakonodatel'stva RF», 07.01.2002, № 1 (ch. 1), st. 1 // SPS «Konsul'tant Pljus».
2. Federal'nyj zakon ot 30 dekabnja 2004 goda № 214-FZ «Ob uchastii v dolevom stroitel'stve mnogokvartirnyh domov i inyh ob#ektov nedvizhimosti i o vnesenii izmenenij v nekotorye zakonodatel'nye akty Rossijskoj Federacii» // «Sobranie zakonodatel'stva RF», 03.01.2005, № 1 (chast' 1), st. 40 // SPS «Konsul'tantPljus».
3. Ukaz Prezidenta RF ot 28.04.2008 № 607 «Ob ocenke jeffektivnosti dejatel'nosti organov mestnogo samoupravlenija gorodskih okrugov i municipal'nyh rajonov» // «Sobranie zakonodatel'stva Rossijskoj Federacii, 05.052008, № 18 st. 2003 // SPS «Konsul'tant Pljus»
4. Prikaz Ministerstva stroitel'stva i zhilishhno-kommunal'nogo hozjajstva RF ot 12.10.2018 № 656/pr «Ob utverzhdenii formy i porjadka predostavljenija zastrojshhikami v kontrolirujushhij organ otchetnosti ob osushhestvlenii dejatel'nosti, svjazannoj s privlecheniem denezhnyh sredstv uchastnikov dolevogo stroitel'stva dlja stroitel'stva (sozdanija) mnogokvartirnyh domov i (ili) inyh ob#ektov nedvizhimosti, v tom chisle ob ispolnenii primernyh grafikov realizacii proektov stroitel'stva i svoih objazatel'stv po dogovoram, svodnoj nakopitel'noj vedomosti proekta stroitel'stva»
5. V Rossii vdvoe vozroslo kolichestvo problemnyh novostroek [Jelektronnyj resurs]// Russkaja planet. Media dlja russkih v mire.- Rezhim dostupa: <https://rusplt.ru.turbopages.org/s/rusplt.ru/news/rossii-vdvoe-vozroslo-682823.html> (data obrashhenija: 29.05.2020 g.)
6. Den'gi dol'shhikov otdadut na sohranenie bankam [Jelektronnyj resurs]// FGBU «Redakcija «Rossijskoj gazety».- Rezhim dostupa URL <https://rg.ru/2018/07/01/s-1-iiulia-zastrojshchiku-zapreshcheno-tratit-dengi-dolshchikov.html>. (data obrashhenija: 29.05.2020 g.)

7. Kirsanov A.R. Perspektivy razvitiya zakonodatel'stva o dolevom stroitel'stve / Kirsanov A.R. // Imushhestvennye otnosheniya v Rossijskoj Federacii.- №2(197)-2018.- S.64-74. (data obrashheniya: 29.05.2020 g.)
8. Kollaps stroitel'noj otrasli potjanet za soboj vsju jekonomiku Rossii [Jelektronnyj resurs]// Rambler.- Rezhim dostupa: [https://news.rambler.ru/other/42595579/?utm\\_content=news\\_media&utm\\_medium=read\\_more&utm\\_source=copylink](https://news.rambler.ru/other/42595579/?utm_content=news_media&utm_medium=read_more&utm_source=copylink) (data obrashheniya: 29.05.2020 g.).
9. MJeR: gosudarstvo mozhet razdelit' s bankami riski kreditovaniya zastrojshhikov [Jelektronnyj resurs]// Rambler.- Rezhim dostupa: [https://finance.rambler.ru/realty/40737434/?utm\\_content=finance\\_media&utm\\_medium=read\\_more&utm\\_source=copylink](https://finance.rambler.ru/realty/40737434/?utm_content=finance_media&utm_medium=read_more&utm_source=copylink) (data obrashheniya: 29.05.2020 g.)
10. Registraciya DDU v Rosreestre: sroki, gosposhlina, dokumenty [Jelektronnyj resurs] // Onlajn servis zakaza vypiski iz EGRN i proverki nedvizhimosti. – Rezhim dostupa: <https://rosreestr.net/info/registraciya-ddu-v-rosreestre-sroki-gosposhlina-dokumenty> (data obrashheniya: 29.05.2020 g.)
11. S avgusta Rossii obankrotilos' eshhe 90 zastrojshhikov zhil'ja [Jelektronnyj resurs] // Edinyj resurs zastrojshhikov. – Rezhim dostupa: [https://erzrf.ru/news/s-avgusta-rossii-obankrotilos-yeshche-90-zastroyschikov-zhilya?utm\\_medium=more&utm\\_source=rnews](https://erzrf.ru/news/s-avgusta-rossii-obankrotilos-yeshche-90-zastroyschikov-zhilya?utm_medium=more&utm_source=rnews) (data obrashheniya: 29.05.2020 g.).
12. Teveleva O.V. Jekonomicheskie posledstvija izmenenij, vnesennyh v zakon o dolevom stroitel'stve // Imushhestvennye otnosheniya v Rossijskoj Federacii. №3(198) 2018. S. 64–76.