

**Incomplete construction projects issues and ways of their solution**  
**Zaychenko K.<sup>1</sup>, Lvova M.<sup>2</sup> (Russian Federation)**  
**Проблемы незавершенного строительства и пути их решения**  
**Зайченко К. В.<sup>1</sup>, Львова М. В.<sup>2</sup> (Российская Федерация)**

<sup>1</sup>Зайченко Карина Владиславовна / Zaychenko Karina – студент;

<sup>2</sup>Львова Мария Васильевна / Lvova Maria – студент,

кафедра организации строительства и управления недвижимостью,

профиль подготовки: девелопмент в инвестиционно-строительной деятельности,

Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет, г. Москва

**Аннотация:** анализ строительного рынка за последнее время показывает, что объекты незавершенного строительства присутствуют и оказывают отрицательное воздействие на развитие экономики. Объекты долгострой не эксплуатируются, а, следовательно, и не приносят доход, в то время как средства в них вложены. Государство и общество не может рассчитывать на экономический эффект от данных объектов, они не оправдывают цели и средства вложенные в них, а также создают проблемы с их восстановлением либо ликвидацией. Поэтому данная проблема подлежит детальному изучению и анализу.

**Abstract:** the last construction market analysis shows that incomplete construction projects can be often met in cities and ones have negative effect on economic development. Unfinished building are not exploited hence they have no profit, while capital has investigated. Government and society cannot have any economic effect of incomplete construction projects, they do not justify purpose and capital, which was spent on the project. Moreover, recovery or liquidation is real problem because of a lot of documentation and additional putting up of money. So, this article contains detail incomplete construction projects analysis.

**Ключевые слова:** объекты незавершенного строительства, долгострой, строительство, классификация долгостроев.

**Keywords:** incomplete construction projects, unfinished building, construction, classification unfinished building.

Среди участников строительной деятельности термин «долгострой», как правило, вызывает отрицательные эмоции. Под данным понятием принято понимать затянувшееся строительство объекта более чем на полтора года.

Всем известно, что срыв сроков строительства - это, в первую очередь, колоссальные финансовые издержки для инвесторов, а в сфере жилищного строительства зачастую ещё и потери для дольщиков.

Постоянные перебои в строительстве влекут за собой смещение сроков окончания работ, из-за чего возникает простой машин и механизмов на строительной площадке. Длительное строительство, а впоследствии заморозка объекта с течением времени приводят к потере первоначальных свойств использованных материалов и строительных конструкций. Все эти проблемы, несомненно, в той или иной мере приводят к удорожанию строительства.

Существует множество различных авторских классификаций долгостроев, но наиболее распространённой является – по степени завершенности объекта [1].

Условно такие объекты недвижимости можно разделить на три группы:

1) Завешенные долгострои. Завершенным называют долгострой, строительство которого в конечном итоге было закончено после длительного перерыва. Тем не менее, не исключено, что функциональное назначение объекта могло измениться, так как за период простоя спрос на данный тип недвижимости мог измениться и объект потерял свою первоначальную востребованность на рынке.

2) Существующие долгострои. К таким долгостроям относят объекты недвижимости, строительство которых остановилось на неопределённый срок по разным причинам.

3) Потенциальные долгострои. Под потенциальным долгостроем понимаются объекты, на которых строительные работы на данный момент производятся, однако, они ведутся нерегулярно, с задержками, простоями на строительной площадке, в связи с этим существует большая вероятность заморозки строительства.

В чем же заключаются причины долгостроя? Во-первых, это административные препятствия, такие как: проблемы с получением разрешительной документации, необходимых согласований и разрешения на ввод в эксплуатацию.

Во-вторых, задержки строительства происходят из-за невыполнения обязательств по договорам участников строительного процесса, либо выполнение их в неполной мере, либо выполнение работ ненадлежащего качества, а также несвоевременной поставки материалов. Предотвратить данную причину долгостроя можно путем выбора проверенных партнеров, о надежности которых можно судить

по ранее реализованным проектам, а также по стабильному финансовому состоянию. Для того чтобы избежать некачественного и несвоевременного выполнения работ по договорам, необходимо предусмотреть в контрактах штрафные санкции, регулирующие данный вопрос.

В-третьих, некачественная проработка проекта, выраженная в виде неудовлетворительного анализа рынка, данные которого не соответствуют действительности, неграмотного маркетингового продвижения объекта, непривлекательность для потребителей, сложности в приспособлении к кризисным условиям. Данную проблему поможет решить детальный подход к проработке проекта с учетом всевозможных факторов, оказывающих непосредственное влияние на реализацию. Для этих целей возможно также привлечение профессиональных компаний, которые имеют большой опыт в данном виде деятельности, что, несомненно, является плюсом.

Также немаловажной проблемой является недостаток финансирования, связанный, например, с изменением кредитной политики банка либо застройщик, не рассчитав силы, вкладывает деньги в новый объект, не закончив предыдущий [2].

Для регулирования проблемы долгостроя существуют меры, которые в той или иной степени стимулируют застройщика не допускать его возникновения.

Например, к таким мерам со стороны государства относятся штрафные санкции с последующим изъятием объекта за несоблюдение сроков введения в эксплуатацию.

Подобные случаи рассматриваются городской комиссией и влекут за собой перенос сроков ввода объектов, в случае если задержки произошли по объективным причинам. Однако, в отношении объектов, срок строительства которых были сорван по другим причинам, проводится аукцион, на котором они продаются другому инвестору с возмещением расходов первому [3]. Таким образом, если застройщик не закончил строительство в установленные сроки, права на аренду земельного участка, а, следовательно, и на строительство, могут быть утрачены.

На сегодняшний день количество объектов незавершенного строительства зависит от состояния рынка недвижимости [4]. Дефицит свободных участков в крупных городах заставляет инвесторов участвовать в более затратных и рискованных проектах, к которым относятся долгострой.

Вместе с тем, не стоит забывать, что физический и моральный износ объектов незавершенного строительства снижает вероятность их достройки в будущем. Стоит заметить, что и девелоперы имеют интерес далеко не ко всем недостроенным объектам, а в основном к тем, расположение которых является выгодным и снос наименее затратным.

Тем не менее, более рациональным является предупреждение причин долгостроя на ранних стадиях проработки проекта, в случае, если это невозможно, необходимо своевременно принять меры, способствующие благоприятному завершению строительства.

### *Литература*

1. *Сабиров И. С., Медяник Ю. В.* Определение и классификация объектов недвижимости незавершенного строительства // Материалы междунар. науч.-практ. конф. «Стратегия развития инвестиционно-строительного комплекса в условиях саморегулирования». Казань: КГАСУ, 2012. С. 275-283.
2. *Медяник Ю. В.* Проблемы классификации и оценки объектов недвижимости незавершенного строительства // Российское предпринимательство, 2014. № 19 (265). С. 157-167.
3. *Сабирова З. К.* Проблема приобретения права собственности на объекты незавершенного строительства в современной отечественной цивилистике // Актуальные проблемы экономики и права, 2011. № 3 (19). С. 223-227.
4. *Мустафина Л. Р.* Основные тенденции развития жилищного строительства в Российской Федерации в современных условиях // Известия КГАСУ, 2014. № 1 (27). С. 215-222.