

**ОСОБЕННОСТИ ПРОВЕДЕНИЯ ПРОЦЕДУРЫ  
БАНКРОТСТВА ЗАСТРОЙЩИКА**

Калмыкова М.Г., Комкова А.В.

*Московский государственный открытый университет  
им. В.С. Черномырдина, Рязань, e-mail: maya\_maya@list.ru*

В настоящее время тема банкротства становится очень актуальной, особенно в строительной сфере.

Такая актуализация темы продиктована временем, поскольку банкротство предприятий строительной отрасли становится серьёзным социальным явлением, затрагивающих и многих участников рынка, и значительное число граждан-участников долевого строительства.

Поскольку общий закон не может охватить все сферы общественных отношений, а деятельность застройщиков имеет огромное количество специфических особенностей, которые требуют особого регулирования, то Федеральный закон от 26.10.2002 «О несостоятельности (банкротстве)» был дополнен отдельным параграфом §7 «Банкротство застройщиков» от 12.07.2011.

Основная задача этого закона – это урегулирование порядка взаимодействия участников строительства жилых многоквартирных домов их застройщиками. Наиболее важный вопрос, который интересует участников строительства – это порядок предъявления требований в деле о банкротстве застройщика.

В апреле 2011 года Минрегион давал следующую информацию – около 1 тысячи проблемных объектов и более 84 тысяч обманутых дольщиков. С апреля 2011 года по апрель 2012 года удалось решить проблемы почти 43 тысяч обманутых дольщиков и ввести в эксплуатацию 350 проблемных объектов, но за этот период в России появилось 314 новых проблемных объектов и почти 54 тысячи обманутых дольщиков. Общая площадь недостроенных в 2009 году достигла 1,282 миллиона квадратных метров, а в 2010 году – 1,434 миллиона квадратных метров. Общая сумма причинённого ущерба в результате банкротства застройщиков в 2009 году составила 25,553 миллиарда рублей, а в 2010 году 36,414 миллиарда рублей.

Изменился круг лиц, участвующих в деле о банкротстве. Дополнительными участниками стали органы государственной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющие контроль и надзор в области долевого строительства, а также участники строительства.

Обоснованность требований участников строительства теперь рассматривается в арбитражном суде, что обеспечивает единое информационное пространство, упростит и ускорит процедуру.

Установлена преимущественная очередность граждан-дольщиков перед иными кредиторами и их требования отнесены к третьей очереди удовлетворения требований кредиторов.

Участникам строительства предоставляется возможность установить свои требования даже по спорным сделкам, путём признания их недействительными.

Расширен механизм защиты прав дольщиков. Законом о банкротстве застройщиков предусмотрено два пути погашения требований о передаче жилого помещения участникам строительства:

1) Погашение требований участников строительства путём передачи им жилых помещений. Это возможно в случае, если дом построен (в том числе и в ходе банкротства), но квартиры в нём не переданы гражданам. Однако такая передача может быть осуществлена только при одновременном соблюдении совокупности определённых условий, указанных в части 3 статьи 201.11 Закона о банкротстве.

2) Погашение требований участников строительства путём передачи им объекта незавершённого строительства. Это возможно, если строительство многоквартирного дома не завершено. При этом обязательным условием является создание «дольщиками» специализированного потребительского кооператива (ЖСК), которому передаются права застройщика на объект незавершённого строительства и земельный участок. Однако, для передачи участникам строительства объекта незавершённого строительства необходимо одновременное соблюдение ряда условий, предусмотренных частью 3 статьи 201.10 Закона о банкротстве.

Если условия, необходимые для передачи жилых помещений не выполняются, а так же в случае отказа участника строительства от получения жилого помещения, требования о передаче жилых помещений по заявлению участников строительства преобразуются в денежные.

Денежные требования участников строительства удовлетворяются за счёт реализуемого имущества. При этом дольщику присуждается не только та сумма, которую он в своё время оплатил застройщику, а реальная стоимость жилого (нежилого) помещения, на день предъявления своих требований. И, наоборот, если стоимость приобретаемого объекта недвижимости снизилась со временем, дольщику должны присудить не его рыночную стоимость, а оплаченную сумму.

В случае реализации заложенного имущества – объекта долевого участия, граждане – дольщики вправе получить 25% от вырученных при реализации указанного объекта средств.

Можно констатировать, что вопрос возникновения у дольщиков права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости в случае признания предприятия-застройщика банкротом, законодательно не определен и требует скорейшего решения.

Особое внимание следует уделить тому обстоятельству, что не регулируются основными положениями 210-ФЗ о банкротстве застройщиков обязательства, связанные с нежилыми помещениями. Из этого следует, что действующим законодательством не предусмотрена подача требования о передаче нежилых помещений или заявление иных требований кредиторами, не принимавшими участие в инвестировании строительства, именно, жилья, в реестр.

**Список литературы**

1. <http://dolgnikov.net/>
2. [www.kmcon.ru](http://www.kmcon.ru).
3. [www.homeadvokat.ru](http://www.homeadvokat.ru).
4. [www.ceae.ru](http://www.ceae.ru).
5. <http://72box.ru/>
6. [www.lex-pravo.ru](http://www.lex-pravo.ru).
7. [www.lawmix.ru](http://www.lawmix.ru).
8. <http://www.idolg.ru>.
9. <http://www.consultant.ru/>.

**ПРОЕКТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ  
В РОССИИ**

Комкова А.В., Каширская Е.А.

*Московский государственный открытый университет  
им. В.С. Черномырдина, филиал, Рязань,  
e-mail: k.kashir@mail.ru*

В эпоху мировой финансовой глобализации в процессе международного кредитования все более находит применение такая эффективная форма, как проектное финансирование. Под проектным финансированием обычно понимают целевое кредитование

заемщика для реализации инвестиционного проекта, при котором источником обслуживания долговых обязательств являются денежные потоки, генерируемые проектом.

Основным преимуществом проектного финансирования является то, что оно позволяет сконцентрировать значительные денежные ресурсы на решении конкретной хозяйственной задачи, существенно снижая риск благодаря значительному числу участников соглашения.

Проблема проектного финансирования на российском рынке заимствования сегодня продолжает оставаться достаточно серьезной, поскольку банки предпочитают пользоваться наименее рискованными для себя способами финансирования инвестиционных проектов, а именно лизинговыми сделками и кредитами, обеспеченными текущими финансовыми потоками устойчиво функционирующего бизнеса, который не имеет прямого отношения к инвестиционному проекту.

При проектом финансировании инвестором могут являться как зарубежные, так и российские банки. Большинство банков склонны финансировать исключительно проекты, которые относятся к области, в которой данный банк имеет большой опыт реализации на основании аналогичных сделок; подстрахованы связанными сделками; реализуются в бизнесе, имеющем устойчивое положение на рынке. В нашей стране у рынка проектного финансирования хорошие перспективы, однако, пока получить деньги под проекты в российских банках непросто и достаточно дорого. А банки нередко настаивают на обременительных для компаний условиях и стремятся контролировать ход выполнения проекта, невольно вмешиваясь в хозяйственную деятельность. Под проектным финансированием обычно понимают целевое кредитование заемщика для реализации инвестиционного проекта без регресса или с ограниченным регрессом кредитора на заемщика, при котором обеспечением платежных обязательств являются денежные доходы от функционирования данного проекта, а также активы, относящиеся к этому проекту.

Вопрос проектного финансирования важен для всей страны. 14 и 15 июня 2012 года компания Worldwide Expert провела II ежегодную международную конференцию «Проектное финансирование 2012: Россия и СНГ». В течение двух дней работы конференции ведущие специалисты ответили на широкий круг вопросов. Они поделились своим личным опытом и коснулись наиболее актуальных для рынка проектного финансирования тем. Большой интерес, проявленный к конференции со стороны бизнес-сообщества, подтверждает важность проблемы поиска дополнительных форм финансирования в условиях дефицита инвестиционных ресурсов.

Классификация схем проектного финансирования следующая:

По масштабу – Банковское проектное финансирование – Корпоративное проектное финансирование  
По регрессу – Без регресса

- С ограниченным регрессом
- С полным регрессом

По способам мобилизации и источникам ресурсов, осуществляемое за счет:

- собственных средств участников проекта;
- банковских кредитов;
- инвестиций ;
- облигационных займов;
- фирменных кредитов;
- лизинга.

Несмотря на разнообразие схем финансирования строительства, очень часто при реализации проектов

формат финансирования определяется в зависимости от статуса участников проекта и «целевой аудитории» того или иного проекта. Важно выбрать правильную схему финансирования строительства еще на этапе разработки бизнес-плана. Она поможет обеспечить быстрое привлечение денежных средств, беспрепятственный ввод объектов недвижимости в эксплуатацию, гарантировать интересы сторон и т.д.

Сегодня проектное финансирование является одной из самых перспективных, но и рискованных схем в строительной отрасли. Риски носят специфический характер, обусловленный задачами реализации проектов: например, задержка ввода объекта в эксплуатацию, повышение цен на сырье и материалы, превышение сметы строительства.

#### Список литературы

1. <http://delovoyimir.biz.ru>.
2. <http://www.unicorngroup.ru>.
3. <http://www.m-economy.ru>.
4. <http://www.finman.ru>.

### ЦЕНОВЫЕ СТРАТЕГИИ ПРЕДПРИЯТИЙ ЦЕМЕНТНОЙ ОТРАСЛИ РОССИИ В 2011-2012 ГОДУ

Клушина Е.В., Комкова А.В.

*Московский государственный открытый университет  
им. Черномырдина, Москва, e-mail: Lenochka-9090@bk.ru*

В настоящее время мировой рынок цемента характеризуется стабильными темпами роста в среднем на уровне 4-6% ежегодно. Основными производителями являются такие страны как Китай (44% мирового производства), страны ЕС (10%), Индия (6,2%), США (4%), Япония (2,7%) и Россия (2,2%). Производство цемента в России непрерывно росло в период с 1998 по 2007 год. За это время данный показатель увеличился с 26 до 59,9 миллиона тонн в год. В кризис производство стройматериала сократилось до 44,3 миллиона тонн в 2009 году, а затем вновь стало расти. В прошлом году было произведено 55,9 миллионов тонн цемента. По итогам января-июля текущего года в стране произведено 34,6 миллиона тонн. По информации экспертов, в 2011 году в России было произведено 55,9 тонн цемента, что на 11 процентов превышает аналогичный показатель за 2010 год. Потребление стройматериала выросло на 15 процентов до 57,2 миллиона тонн. Стоимость цемента от производителей за 12 месяцев увеличилась на 26,2 процента до 2800 рублей за тонну, а цена приобретения – на 26,4 процента до 3883 рублей. Как указывают аналитики, лидером по производству стройматериала стал холдинг «Евроцемент», доля которого составила 37,3 процента (20,85 миллиона тонн). В первую пятерку также попали «Новоросцемент» (7,3 процента от общего объема производства), «Сибирский цемент» (6,8 процента), «Мордовцемент» (6,6 процента) и «Себряковцемент» (5,9 процента). Существенное увеличение производства цемента «Мордовцементом» обусловлено вводом в конце 2011 года новых производственных мощностей в размере 2,4 млн. тонн цемента в год. За прошедшие месяцы текущего года произошли изменения долей ведущих игроков цементного рынка РФ. Лидер отечественного рынка «Евроцемент» снизил свою долю на 2,2 процентного пункта – до 34,2%. В первом полугодии 2012 года в России было произведено 27,7 млн. тонн цемента, по сравнению с прошлым годом увеличение составило 14,5%. Ввиду значительного увеличения импорта цемента (более чем в 2,6 раза-2,1 млн. тонн), внутреннее потребление увеличилось практически на 20% – 29,3 млн. тонн. На начало года в России работало 53 предприятия по производству цемента общей мощностью 91 млн. тонн в год. Среднегодовая загрузка