

*V Международная студенческая электронная научная конференция  
«Студенческий научный форум 2013»*

*Архитектура*

**ОСОБЕННОСТИ ПРОВЕРКИ КАЧЕСТВА  
ОБЕСПЕЧЕНИЯ КРЕДИТА СТРОИТЕЛЬНОЙ  
ОРГАНИЗАЦИИ**

Ильина Е.Л., Комкова А.В.

*Московский государственный открытый университет  
имени В.С. Черномырдина, Москва, e-mail: helena18@list.ru*

Строительный бизнес весьма прибылен с точки зрения вложения средств и при хорошо поставленной деятельности кредитуемых и экспертных подразделений банков может стать весьма перспективным направлением деятельности банков. Рентабельность реализации строительных проектов высока. Намечившиеся положительные тенденции в экономике и правовой системе страны стимулируют банки работать на этом рынке. В 50% случаев реализации строительных проектов, основу финансирования которых составляли договоры долевого строительства и инвестирования, инвесторы и дольщики оказывались в ситуации когда, их ставят перед фактом, что стоимость строительства меняется и им приходится вносить дополнительные средства чтобы не потерять, то, что они уже инвестировали в проект. Нередки случаи, когда после внесения дополнительных средств в строительство объектов так и не было завершено. Особенно часто это происходит в том случае, если застройщики являются аффилированными структурами. В этом случае сам проект может быть направлен только на то, чтобы привлечь денежные средства под предлогом реализации проекта, а затем перенаправить средства генеральному подрядчику и в дальнейшем обанкротить заемщика привлечавшего средства. Взыскать в этом случае денежные средства с Генподрядчика очень сложно. В связи с этим обязательно проводится анализ обеспечения, кредитный инспектор проводит совместно с экспертами экономического и юридического подразделения банка. Цель анализа заключается в стоимостной оценке, оценке ликвидности и оценке юридической чистоты обеспечения. Поэтому в результате проверки качества обеспечения кредита строительной организации, банком устанавливаются следующие факторы, которые влияют на решение выдачи кредита заемщику. В целях уменьшения риска для возврата собственных денежных средств кредитор. И этим фактором является залог.

Предметом залога могут быть:

– земельный участок под строительство: как правило, наиболее надежны для банков с точки зрения минимизации рисков строительные проекты, где земля принадлежит заемщику на правах собственности. Однако случаи обращения в банк за строительными кредитами собственников земли на которой предполагается строительство, встречаются довольно редко. Намного чаще кредиты запрашивают профессиональные застройщики, получившие от собственника какие-либо права, позволяющие распоряжаться землей и вести строительство. Естественно, лучшие шансы получить кредит имеют застройщики, располагающие правами долгосрочной аренды.

– готовое жилье или незавершенное строительство; В соответствии с законодательством к недвижимому имуществу относятся и объекты незавершенного строительства, объекты, строительство которых заморожено, а так же вновь создаваемые объекты недвижимости. В отношении этого имущества участники сделки вправе совершать любые действия. Сюда можно отнести передачу объекта незавершенного строительства в ипотеку. В этом случае появляется возможность возврата инвестированных средств, а так же их увеличения.

– другие виды имущества и имущественных прав. Строительная техника, строительные материалы. Залог имущественных прав имеющих денежную оценку. В качестве дополнительного обеспечения могут рассматриваться поручительство третьих лиц и иные виды обеспечения, предусмотренные законодательством, если оно не противоречит политике банка.

Заложенное имущество подлежит страхованию залогодателем от рисков утраты и повреждения. Решение о предоставлении кредита принимается банком-кредитором на основе кредитной заявки заемщика. На этапе рассмотрения заявки банк осуществляет комплексный анализ кредитоспособности заемщика, его финансовой устойчивости; оценивает смету строительства и место застройки. В случае невозможности возврата кредита заемщиком производится взыскание и реализация заложенного имущества для покрытия убытков банка в порядке, установленном законодательством.

**Список литературы**

1. <http://www.financial-lawyer.ru>.
2. <http://www.svyazstroi.ru>.
3. <http://www.stroyplan.ru>.
4. <http://www.derevodom.com>.
5. <http://www.baurum.ru>.

**ПЕРСПЕКТИВЫ ПРИМЕНЕНИЯ ОБОЛОЧЕК  
В ПРОЕКТИРОВАНИИ ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ,  
НА ПРИМЕРЕ АЭРОПОРТОВ**

Филипович Л.Д., Тица Л.М.,  
научный руководитель: Шамбина С.Л.

*Российский университет дружбы народов, Москва,  
e-mail: filipovic-l@live.com*

Прошло более 5000 лет с тех пор, как человек открыл для себя бетон как строительный материал, материал – не утративший востребованности и в наши дни. Не так давно люди догадались добавлять в него арматуру, тем самым придумав железобетон, вошедший в историю как материал XX века. Но полет человеческой мысли не имеет границ, и постоянные поиски, эксперименты и попытки достичь совершенства – тому подтверждение. Конструкции и материалы их образующие постоянно совершенствуются, находят все новое применение, выходя за рамки ранее не преодолимых ограничений, лишаясь недостатков и предлагая невиданные до сих пор возможности. Это дает дополнительные возможности для архитектурного творчества, что неизбежно отражается на