

ОРГАНИЗАЦИОННО-ФИНАНСОВАЯ МОДЕЛЬ ОБЕСПЕЧЕНИЯ СИСТЕМЫ ГАРАНТИЙНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА

Н. А. Данилова, Я. Г. Мозговая

Алтайский государственный технический университет
им. И.И. Ползунова, г. Барнаул

Рассмотрены теоретические основы и практический опыт реализации гарантийных обязательств застройщика перед собственниками по обеспечению качества построенного объекта недвижимости. Выявлен ряд проблем при наступлении гарантийного случая после сдачи объекта строительства ненадлежащего качества в эксплуатацию. Предложены подходы к созданию модели «застройщик-дольщик», позволяющей решить организационно-финансовые проблемы обеспечения гарантийных обязательств застройщика.

Ключевые слова: гарантии качества, недостаток объекта строительства, гарантийный срок, обязательства, финансовая модель обеспечения, собственник, застройщик.

Введение

В настоящее время одной из главных проблем капитального строительства является качество выполняемых работ. Значительное число объектов строительства, переданных в эксплуатацию собственнику (дольщику) имеют строительные недостатки.

В целях обеспечения защиты прав участников долевого строительства действующее законодательство установило гарантийный срок на построенный объект. Это срок, в течение которого участник долевого строительства может предъявить застройщику требования по качеству переданной ему квартиры. Другими словами, это комплекс обязательств перед собственниками недвижимости в доме, за которые отвечает застройщик.

В случае если дефекты возникли по вине подрядчика, то урегулировать решение проблемы должен также застройщик, потому как перечень подрядных работ публикуется в проектной декларации еще до начала строительства, а выбор подрядных организаций осуществляется застройщиком.

Согласно статье 7 Федерального закона № 214-ФЗ гарантийный срок для объекта капитального строительства составляет не менее 5 лет (исчисляется с момента передачи квартиры участнику долевого строительства, если иное не предусмотрено договором). Для технологического и инженерного оборудования – не менее 3 лет (исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче квартиры).

Для собственника недвижимости это предполагает следующие возможности: если недостатки были выявлены в пределах га-

рантийных обязательств, то он вправе предъявить различные требования к застройщику [1-3]:

- 1) безвозмездно устранить недостатки в определенный срок;
- 2) соразмерно уменьшить цену договора;
- 3) возместить свои расходы на устранение недостатков.

В случае отказа застройщика добровольно устранить выявленные в пределах гарантийного срока недостатки переданной квартиры, дольщик вправе обратиться:

- в суд общей юрисдикции в порядке, установленном гражданским законодательством РФ, с требованиями об устранении недостатков, а также компенсации морального вреда;

- в орган, уполномоченный осуществлять на территории края надзор в сфере защиты прав потребителей, для г. Барнаула и Алтайского края – Управление Роспотребнадзора по Алтайскому краю (г. Барнаул, ул. Максима Горького, д. 28), с жалобой на нарушение его прав, как потребителя, и (или) с просьбой о вступлении в рассматриваемое судом гражданское дело для дачи соответствующего заключения и оказания юридической помощи.

В результате анализа судебной практики по вопросу устранения недостатков в построенном доме застройщиком или последующего возмещения застройщиком расходов на устранение недостатков третьими лицами было выявлено, что «с учетом экспертиз, назначаемых по делу и дальнейших обжалований дела данной категории делятся годами, поэтому представляется необходимым более глубоко подходить к вопросу ввода в эксплуатацию вновь построенных домов, предъявляя

ОРГАНИЗАЦИОННО-ФИНАНСОВАЯ МОДЕЛЬ ОБЕСПЕЧЕНИЯ СИСТЕМЫ ГАРАНТИЙНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА

к их качеству повышенные требования, чтобы проблему недостатков решали именно застройщики, а не собственники и созданные ими организации путем судебных разбирательств».

С целью выявления причин возникновения проблем реализации указанных гарантийных обязательств рассмотрим деятельность застройщика как особый вид инвестиционной деятельности, который имеет ряд особенностей [4-6].

Производственный цикл застройщика жилой недвижимости обычно разделяют на 4 стадии: предпроектную, стадию проектирования, стадию управления строительством и стадию реализации (рисунок 1).

На предпроектной стадии осуществляется выбор конкретного проекта. Исходя из конъюнктуры рынка и финансовых возможностей компании выбирается земельный участок, определяется объект строительства и его свойства, сроки реализации, а также форма финансирования проекта.

Стадия проектирования включает в себя формирование бюджета, разработку проектной документации, получение необходимых согласований. Получение положительного заключения государственной экспертизы по проектной документации.

Стадия управления строительством начинается после получения разрешения на строительство и включает в себя проведение тендеров на строительные-монтажные работы и контроль за их выполнением.

Стадия реализации включает в себя разработку маркетинговой концепции проекта, которая включает в себя определение целевой аудитории проекта и оптимального темпа продаж, а также рекламного обеспечения проекта, продажу квартир и выполнение гарантийных обязательств (контроль за эксплуатацией объекта, выполнение гарантийных обязательств и устранение неполадок). Стадия реализации является самой длительной, поскольку в неё входит также выполнение гарантийных обязательств.

В случае наступления гарантийных обязательств, застройщик должен выделить деньги на устранение дефектов. Возникает вопрос, какие ресурсы он будет для этого использовать. Как показывает изучение существующего опыта подобных ситуации по наступлению гарантийных обязательств, застройщики используют для этого оборотные средства (рисунок 2).

Если учесть тот факт, что средние и крупные застройщики, как правило, реализу-

ют сразу несколько инвестиционных проектов, то для обеспечения своих гарантийных обязательств используются средства из оборота, которые могли быть вложены в следующий объект строительства, т.е. к данному проекту, по которому возник гарантийный случай они не относятся.

Общеизвестным экономическим фактом, является, что использование средств из оборота не рентабельно, это ведет к появлению различных проблем осуществления деятельности строительной организации. Например, увеличивается продолжительность строительства, возникает нехватка денежных средств для обеспечения календарного пла-



Рисунок 1 – Укрупненная схема жизненного цикла объекта недвижимости



Рисунок 2 – Проблемы, возникающие при использовании средств из оборота

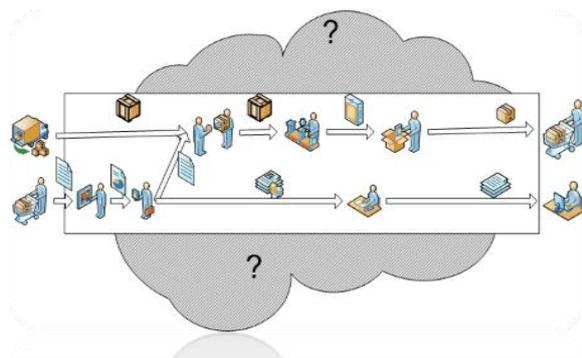


Рисунок 3 – Абстрактное представление организационно-финансовой модели «застройщик-дольщик»

на выполнения строительно-монтажных работ, уменьшается эффективность использования оборотных средств и производственной деятельности строительной организации в целом (рисунок 3).

Исследование данной проблемы на территории г. Барнаула, показало, что у застройщиков отсутствует какое-либо финансовое планирование своих гарантийных обязательств, что является одной из причин нежелания их выполнять. Таким образом, можно сделать вывод, что одной из основных проблем исполнения гарантийных обязательств застройщика является отсутствие финансового планирования данных расходов.

Организационно-финансовая модель и рекомендации при наступлении финансово-гарантийных случаев

На предпроектной стадии необходимо использовать финансовое регулирование для устранения недостатков, которые могут возникнуть в результате эксплуатации. Предлагается финансовая модель «застройщик-дольщик», которая при обосновании стоимости 1 кв. м. жилья для дольщика, учитывает затраты по обеспечению гарантийных обязательств застройщика.

Предлагается разработка финансовой модели «застройщик-дольщик», которая включала бы не только себестоимость строительства и прибыль, но и страховой момент.

Предлагаемая финансовая модель основана на оценки рисков, что стоимость 1 м² жилья складывается с учетом рисков по формуле

$$X = \lambda_1 + \lambda_2 + \lambda_3 + \dots + \lambda_{го} , \quad (1),$$

где X – стоимость 1 кв.м. жилья, $\lambda_1, \lambda_2, \lambda_3$ – различные внешние и внутренние риски, $\lambda_{го}$ –

риски при наступлении гарантийных обязательств.

Таким образом, необходимо произвести оценку рисков наступления гарантийных обязательств. Оценка риска – это количественное определение затрат, связанных с видами риска, которые были выявлены на первом этапе управления риском. Теоретической основой и практическим инструментарием для анализа и оценки финансовых рисков является построение экономико-математических моделей и проводимые по ним математические расчеты.

Для получения данной модели (1) необходимо осуществить сбор и анализ статистических данных, а также оценить величину рисков, связанных с наступлением ответственности застройщика перед собственником и расчет тарифов страхования. В результате, будет рассчитана величина рисков наступления гарантийных обязательств, будут учтены все факторы, влияющие на эту величину (рисунок 4). Создание финансовой модели позволит планировать расходы застройщика на предпроектной стадии реализации инвестиционного проекта в строительстве, это позволяет исключить неэффективное использование оборотных средств застройщика после сдачи объекта в эксплуатацию.

Для решения организационных проблем предлагается реализация следующих мероприятий.

Во-первых, предлагается выдавать разрешение на ввод в эксплуатацию только после предоставления застройщиком в числе документов, указанных в ч. 3 ст. 55 Градостроительного кодекса заключения независимой экспертизы качества возведенного объекта.

Во-вторых, предлагаются различные по продолжительности гарантийные сроки на отдельные элементы строения. По окончании строительства и сдачи объекта в эксплуатацию, покупателю вручается досье об окончании строительства и акты соответствий. В этот момент вступают в силу различные гарантии застройщика.

Первая – это гарантия качественного завершения, которая действует в течение двух лет после сдачи объекта в эксплуатацию. В неё входят проблемы с плохой звукоизоляцией, неудовлетворительной вентиляцией и шумоизоляцией. Данные недочеты довольно часто выявляются в первые месяцы эксплуатации объекта. Устранение указанных дефектов входит в обязанность застройщика.

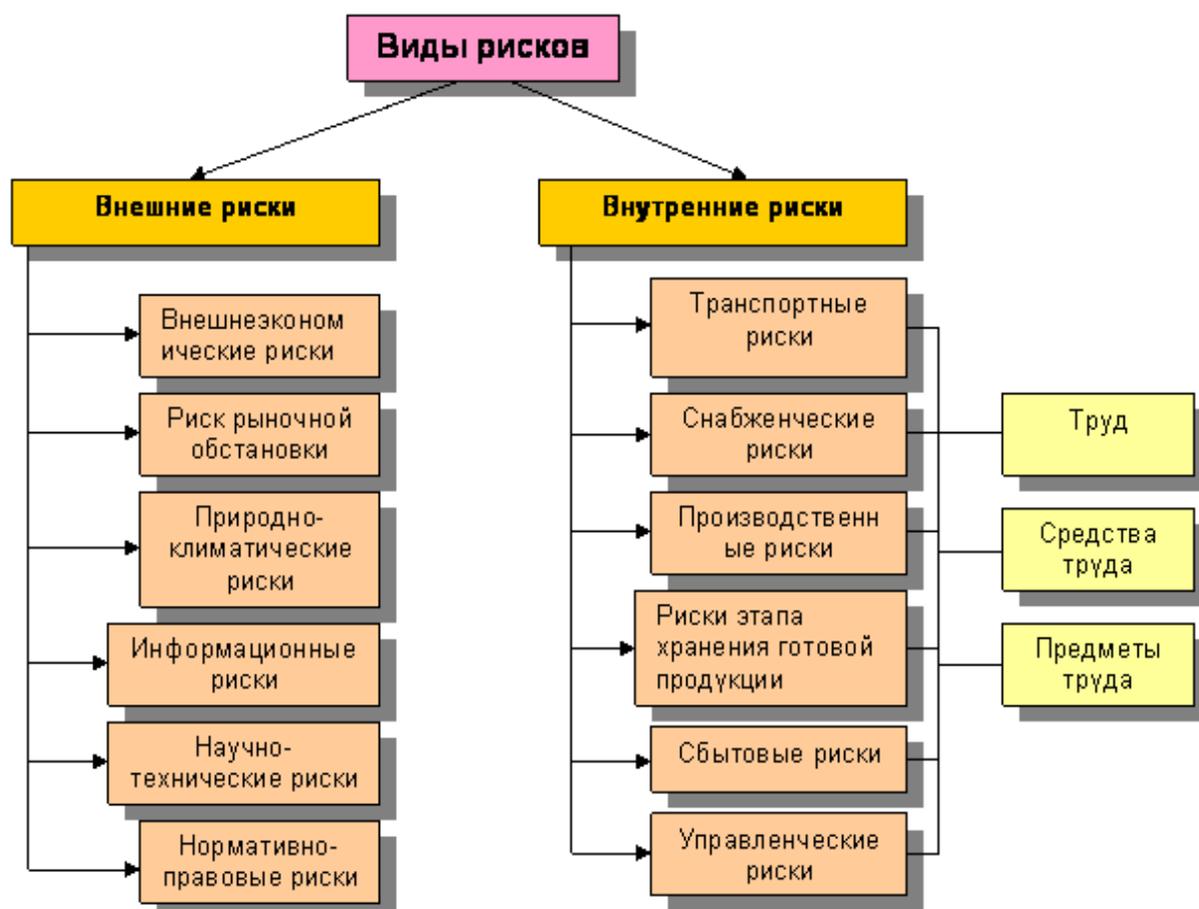


Рисунок 4 – Классификация внешних и внутренних видов рисков

Следующий вид гарантий – это пятилетняя гарантия качественного функционирования. Гарантия охватывает проблемы, связанные с элементами оборудования, установленного во время строительства, к которому относятся первичная отделка, сантехника и электрооборудование, лифты.

Третий вид – десятилетняя гарантия на всё здание в целом.

Необходимо отметить, что в соответствии Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве» и Федеральным Законом «О защите прав потребителей» требование застройщика (потребителя) об устранении недостатков застройщику надлежит выполнять в разумный срок [1-3].

Сформулированное определение как «разумный срок» не дает чётких границ времени, в которых должны быть устранены недостатки. Следовательно, не может обеспечить защиту прав собственников недвижимости. Действия застройщика по устранению недостатков приносят ему незапланированные затраты, в связи с чем он может затянуть процесс их устранения. Застройщик обязан оперативно реагировать

на поданные претензии, производя необходимые действия для устранения всех дефектов.

Предлагается предусмотреть предельный срок устранения недостатков объекта в пределах трёх месяцев. Начиная с даты подписания сторонами перечня замечаний к акту приемки-передачи объекта строительства начинает отсчитываться срок устранения недостатков. В связи с этим, в законе будет предусмотрен реальный срок по решению проблем, возникших по причине некачественно выполненных работ. Тем самым будет обеспечена защита прав собственников недвижимости.

Вывод

На основе результатов, проведенных теоретических исследований, а также данных, известных из литературы, предложена финансовая модель, которая бы уже на предпроектной стадии закладывала стоимость гарантийных обязательств застройщика, в случае возникновения таких обязательств, с учетом всех рисков и факторов влияния на данную величину.

Кроме этого, проанализированы основы законодательства, регулирующие отношения между застройщиком и собственником (дольщиком) и предложены рекомендации для решения организационных проблем при наступлении финансово-гарантийных обязательств.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Федеральный закон от 30.12.2004 № 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.
2. Закон РФ от 07.02.1992 № 2300-1 (ред. от 03.07.2016) «О защите прав потребителей».
3. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ.
4. Семенов, М. Е. Особенности взаимодействия участников инвестиционного процесса при реализации проектов жилищного строительства / М. Е. Семенов // Интернет-журнал «Наукосведение». – 2013. – № 3 (16). – Режим доступа:

<http://naukovedenie.ru/pdf/41ergsu313.pdf> (Дата обращения: 04.05.2017).

5. Францен, Г. Е. Организационная модель реализации инвестиционного проекта в строительстве [Электронный ресурс] / Г. Е. Францен, Я. Г. Мозговая // Ползуновский альманах. – 2016. – № 1. – Режим доступа: http://elib.altstu.ru/elib/books/Files/pa2016_01/pdf/207francen.pdf (Дата обращения: 04.05.2017).

6. Мозговая, Я. Г. Методика расчета и планирования денежных потоков инвестиционного проекта в строительстве [Электронный ресурс] / Я. Г. Мозговая, Г. Е. Францен, А. О. Бердникова // Ползуновский альманах. – 2016. – № 3. – Режим доступа: http://new.elib.altstu.ru/journals/Files/pa2016_03/pdf/146mozgovaya.pdf (Дата обращения: 04.05.2017).

Данилова Н.А. – магистрант ФГБОУ ВО АлтГТУ им. И.И. Ползунова, E-mail: daniлова.nady20-15@yandex.ru.

Мозговая Я.Г. – к.т.н., доцент кафедры «Технология и механизация строительства» ФГБОУ ВО АлтГТУ им. И.И. Ползунова, E-mail: yanagm@mail.ru.

УДК 666.972

ИССЛЕДОВАНИЕ ПРОЧНОСТНЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ГИПЕРПРЕССОВАННОГО КИРПИЧА

Н. В. Жданова, Р. А. Дисенов

Алтайский государственный технический университет
им. И.И. Ползунова, г. Барнаул

В статье приведены исследования прочностных характеристик гиперпрессованного кирпича в зависимости от технологических условий его производства. Установлены зависимости прочности при сжатии гиперпрессованного кирпича от содержания в сырьевой смеси портландцемента и удельного давления прессования образцов.

Ключевые слова: гиперпрессованный кирпич, прочностные характеристики, прочность при сжатии, содержание портландцемента, удельное давление прессования.

На карьерах по добыче известняка для производства известнякового щебня накапливается большое количество отсева дробления, который можно использовать при производстве строительных материалов. Одним из направлений применения данного вида отхода является производство гиперпрессованных изделий.

Цель работы заключалась в исследовании влияния различных марок портландцемента (ПЦ), режимов твердения, процентного содержания цемента и условного давления прессования на свойства образцов.

В работе использовались следующие сырьевые материалы: портландцемент марок ЦЕМ I 32,5Н, ЦЕМ III/A-Ш 32,5Н, известняко-

вый отсев фракции 0-5 мм Камышенского месторождения Петропавловского района Алтайского края.

В ходе работы изготавливались образцы-цилиндры диаметром и высотой 50 мм (рисунок 1). Формование осуществлялось при разном удельном давлении прессования: 40-100 МПа. Содержание ПЦ в составах варьировалось от 10 до 20%. Твердение образцов осуществлялось при тепло-влажностной обработке (ТВО) по режиму 3-6-3 при температуре 80°C, а также в нормальных условиях (температура 20°C, влажность 90%). Испытания образцов производилось сразу после ТВО и на 28 суток нормального твердения.