

УДК 338.242.2

***А. М. Димитриев***

Институт цифровой экономики и информационных технологий, Российский экономический университет им. Г.В. Плеханова, Москва, e-mail: spyquest@rambler.ru

***К. М. Решетько***

Российский экономический университет им. Г.В. Плеханова, Москва, e-mail: ksenia.reshetko@yandex.ru

## **СОВРЕМЕННЫЕ ТЕНДЕНЦИИ И ПРИЧИНЫ НЕСОСТОЯТЕЛЬНОСТИ ЗАСТРОЙЩИКОВ**

**Ключевые слова:** банкротство, жилищное строительство, застройщик, банкротство застройщиков, динамика банкротства, статистика банкротства, причины банкротства, риски банкротства, причины банкротства застройщиков, долевое строительство, проектное финансирование строительства, реализация инвестиционных проектов.

Рост числа банкротств юридических лиц в сфере жилищного строительства связан с тем, что реализация инвестиционных проектов в области строительства связана с множеством рисков, а результаты реализации проекта зависят не только от уровня менеджмента, но и от способности оперативно привлекать и распределять финансовые ресурсы. В статье рассмотрено понятие банкротства (несостоятельности) и предпосылки возрождения института несостоятельности в России в конце прошлого века, представлена статистика банкротства юридических лиц, в том числе динамика банкротств в сфере жилищного строительства, за последние девять лет, рассмотрены основные риски и причины банкротства компаний-застройщиков, а также рассмотрена современная политика государства, проводимая в сфере жилищного строительства. В качестве конкретного примера банкротства компании-застройщика рассмотрена ГК «СУ-155», проанализированы причины, повлекшие ее несостоятельность. В статье проведен анализ состояния социально-экономической политики в сфере жилищного строительства в России, определены направления развития инструментов и механизмов современной политики в сфере жилищного строительства. Результаты анализа свидетельствуют о том, что переход от простой формы долевого строительства к проектному финансированию застройщиков неминуемо повлечет передел рынка жилья, в результате которого на рынке останутся только те немногие компании, которые обладают достаточным капиталом для продолжения работы на новых условиях.

***А. М. Dimitriev***

Institute of digital economy and information technologies,  
Plekhanov Russian University of Economics, Moscow, e-mail: spyquest@rambler.ru

***К. М. Reshetko***

Faculty of Management, Plekhanov Russian University of Economics,  
Moscow, e-mail: ksenia.reshetko@yandex.ru

## **MODERN TRENDS AND REASONS FOR THE INCONSISTENCY OF THE DEVELOPERS**

**Keywords:** bankruptcy, housing construction, developer, bankruptcy of developers, dynamics of bankruptcy, bankruptcy statistics, causes of bankruptcy, risks of bankruptcy, causes of bankruptcy of developers, shared-equity construction, project financing of construction, implementation of investment projects.

The increase in the number of bankruptcies of legal entities in the field of housing construction is due to the fact that the implementation of investment projects in the field of construction is associated with many risks, and the results of the project depend not only on the level of management, but also on the ability to quickly attract and distribute financial resources. The article examines the concept of bankruptcy (insolvency) and the prerequisites for the revival of the institution of insolvency in Russia at the end of the last century, presents statistics on the bankruptcy of legal entities, including the dynamics of bankruptcies in the field of housing construction, over the past nine years, examines the main risks and causes of bankruptcy of real estate developers, as well as modern state policy in the field of housing construction. As a concrete example of the bankruptcy of a developer, the SU-155 group of companies is considered, and the reasons for its failure are analyzed. The article analyzes the state of socio-economic policy in the field of housing construction in Russia, defines the directions of development of tools and mechanisms of modern policy in the field of housing construction. The results of the analysis indicate that the transition from a simple form of shared-equity construction to project financing of developers will inevitably entail a redevelopment of the housing market, as a result of which only those few companies that have sufficient capital to continue working under the new conditions will remain on the market.

Институт несостоятельности (банкротства) является одним из наиболее важных институтов, обеспечивающих стабильность хозяйственного оборота, который сравнительно недавно возродился в российском праве и в настоящее время находится на стадии становления.

В период существования системы централизованного планирования вопрос несостоятельности хозяйственных субъектов был неактуален, поскольку отсутствовала необходимость в правовом регулировании деятельности несостоятельных организаций и граждан. Шишмарева Т.П., «в какой-то мере это объяснялось тем обстоятельством, что имущество большинства хозяйствующих субъектов находилось в государственной собственности и появление несостоятельных субъектов не ущемляло права других собственников, поэтому и потребности в таком правовом институте не было» [1].

Ситуация изменилась с развитием в России института частной собственности и рыночной экономики, отличительной чертой которой является неэффективность субъектов экономических отношений. С отходом от плановой экономики, когда государственный сектор экономики уступил часть рынка частным собственникам, возникла необходимость правового регулирования отношений, возникающих между несостоятельным должником и его кредиторами.

Выступая в качестве регулятора экономических процессов в обществе, банкротство определяет эффективность защиты прав и законных интересов экономических субъектов в рыночной экономике. В связи с этим рыночные отношения являются главной предпосылкой и движущей силой развития отношений, которые возникают в связи с неисполнением должником своих обязательств перед кредиторами и третьими лицами.

Исследователи отмечают, «банкротство есть имманентная черта рыночного механизма» [22], а «эффективный режим несостоятельности является важнейшим фактором надежного экономического развития, гарантией возвратности долгов и укрепления коммерческих отношений» [33].

За последние 28 лет было принято три закона, регулирующие отноше-

ния в сфере банкротства – Закон РФ от 19.11.1992 года № 3929-1 «О несостоятельности (банкротстве) предприятий», Федеральный закон от 08.01.1998 года № 6-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве) и действующий сегодня Федеральный закон от 26.10.2002 года N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве). В свою очередь, в последний из перечисленных законов за последние годы было внесено множество изменений и дополнений – в общей сложности более 50 редакций Закона о банкротстве.

В настоящий момент возможность признания должника банкротом закреплена в ст. 25 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также Законом о банкротстве, при этом под банкротством понимается признанное арбитражным судом отсутствие у лица способности в полной мере выполнить обязательства перед кредиторами.

Главной фигурой в процедуре банкротства является должник (несостоятельным может быть признано и юридическое, и физическое лицо, между тем, в рамках настоящей статьи ограничимся анализом специфики банкротства юридических лиц) – лицо, неспособное удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам в течение установленного законом срока. Помимо должника, основными участниками (помимо указанных лиц Закон о Банкротстве выделяет и иные категории. Между тем, в рамках настоящей статьи ограничимся кратким описанием лишь основных из них) процедур банкротства являются арбитражный управляющий, который назначается судом для проведения процедуры банкротства в отношении должника, а также кредиторы должника, которые принимают активное участие в процедуре банкротства, в том числе осуществляют контроль за деятельностью арбитражного управляющего.

Между тем, принятие Закона о банкротстве, равно как и внесение в него изменений и дополнений, не означает, что проблема несостоятельности хозяйственных обществ решена. Напротив, количество банкротств компаний постоянно растет, при этом лидирующую позицию по уровню банкротств занимает сфера жилищного строительства.

С целью урегулирования проблемы банкротства в сфере жилищного строительства в 2011 году вступил в силу параграф N 7 главы IX Закона о банкротстве, регулирующий банкротство застройщиков (Согласно Закону о Банкротстве, застройщиком признается лицо, привлекающее денежные средства и (или) имущество участников строительства, – юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, в т.ч. жилищно-строительный кооператив, или индивидуальный предприниматель, к которым имеются требования о передаче жилых помещений или денежные требования), изменения в который продолжают вноситься ежегодно.

Все это говорит об актуальности проблематики финансовой несостоятельности застройщиков в сфере жилищного строительства, в связи с чем в настоящей статье будут рассмотрены причины банкротства российских компаний на примере рынка жилищного строительства Российской Федерации, с учетом его исторических особенностей и современных тенденций законодательства.

#### Методологическая основа исследования

Методологическую основу работы составили нормативно правовые акты, посвященные регулированию вопросов банкротства и жилищного строительства [7, 25, 26]; аналитические данные и обзоры по динамике банкротств компаний в России [1, 2, 4, 6, 10, 23]; публикации в средствах массовой информации касаются банкротства ГК «СУ-155» [19, 24]; а также труды отечественных и за-

рубежных ученых и исследователей-практиков по проблемам:

- регулирования института несостоятельности и связанным с ним вопросам [5, 8, 9, 11, 15, 18, 22, 29-33, 35];
- рисков в строительстве и причин банкротства компаний-застройщиков [12, 16, 17, 20, 21, 27, 28];
- управления инвестициями в условиях риска [3, 34];
- институциональных преобразований в экономике хозяйствующих субъектов [13, 14].

Цель и задачи исследования связаны с анализом текущей ситуации на рынке жилищного строительства, в том числе с анализом темпов роста числа несостоятельных компаний-застройщиков и причин, влияющих на их банкротство.

#### Динамика банкротств компаний в России

В начале 2020 года Единый федеральный ресурс сведений о банкротстве (ЕФРСБ) опубликовал сводные результаты процедур банкротства за 2019 год (данные по состоянию на 31.12.2019 года получены на основе обработки сообщений и отчетов арбитражных управляющих, раскрытых в Федресурсе (Единый федеральный реестр сведений о банкротстве, [bankrot.fedresurs.ru](http://bankrot.fedresurs.ru)). Согласно данным статистического бюллетеня, несмотря на несущественное сокращение за последний год общего числа российских компаний, признанных банкротами, за последние 7 лет очевидно прослеживается тенденция увеличения количества обанкротившихся юридических лиц [23].

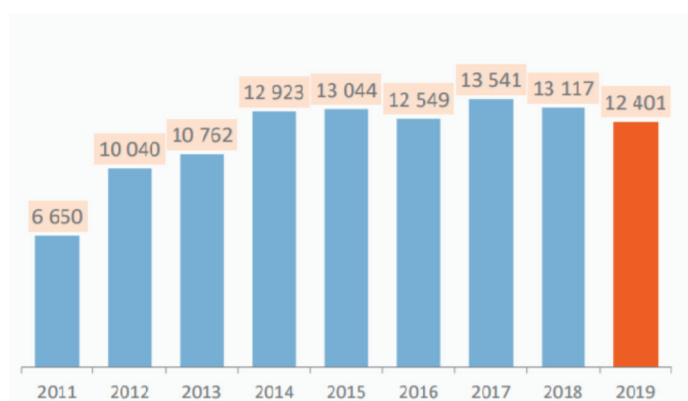


Рис. 1. Динамика банкротств компаний ([bankrot.fedresurs.ru](http://bankrot.fedresurs.ru)) [23]



Рис. 2. Средняя длительность процедур банкротств компаний (bankrot.fedresurs.ru) [23]

При этом, несмотря на рост числа банкротств, эффективность банкротных процедур остается на низком уровне. Средняя продолжительность процедур банкротства продолжает расти, в то время как процент удовлетворенных требований кредиторов снижается. Так, доля удовлетворенных требований кредиторов по завершённым делам по итогам 2017 года составила лишь 5,2% от общей суммы предъявленных к должникам требований в размере 1 992,4 млрд руб. Более того, в 65% случаев требования кредиторов по итогам процедуры банкротства не удовлетворяются вовсе [23].

Согласно приложению к вышеуказанному статистическому бюллетеню среди компаний, признанных несостоятельными, второй год подряд со значительным отрывом от иных должников преобладают компании строительной и торговой сфер [23]. При этом из всех строительных компаний особый рост числа банкротств наблюдается среди застройщиков – компаний, которые привлекают деньги граждан для строительства жилых домов (полное определение компании-застройщика содержится в статье 201.1. Закона о банкротстве. Закон о банкротстве выделяет застройщиков в качестве особой категории должников и предусматривает преимущественное положение граждан (участников строительства) перед другими конкурсными кредиторами).

За 2018 год число таких банкротов и объем незавершенного ими строительства выросли в два раза. Так по данным

Аналитического обзора «Застройщики-банкроты в Российской Федерации» Единого Реестра Застройщиков за 2018 год количество компаний-застройщиков, находящихся в процедуре банкротства, увеличилось на 67% (с 250 до 418), а объем незавершенного ими строительства вырос на 51% [1].

В прошлом году стало известно о намерении кредиторов подать заявления о признании несостоятельными (банкротом) более 300 компаний-застройщиков, что на 77% превышает аналогичный показатель 2018 года. И уже в 1 квартале 2019 года количество застройщиков-банкротов выросло на 35% по отношению к аналогичному периоду прошлого года [10].

Этот показатель на 10% ниже показателя 4 квартала 2018 года (654 банкрота), но итоги 1 квартала 2019 года оценивают ситуацию на начало года, и число банкротств в строительстве прогнозируемо возрастет. На это указывает стагнация в экономике и рост количества должников в строительной отрасли. Застройщики накапливают долги за материалы, объемы выполненных работ подрядчиками, кредиты банкам.

На сегодняшний день темпы роста числа несостоятельных компаний-застройщиков существенно превосходят динамику увеличения общего объема возводимого жилья. С финансовыми проблемами столкнулись не только крупные, но и мелкие игроки рынка жилищного строительства, о чем свидетельствует снижение показателя средне-

го объема строительства застройщика-банкрота. Так, если в 2018 г. средний объем строительства несостоятельного застройщика составлял не менее 30 тыс. кв. м, то в прошлом году этот показатель снизился до 22,6 тыс. кв. м. [2].

По состоянию на конец 2019 года выявлено более 600 компаний-застройщиков, имеющих в незавершенном строительстве хотя бы один жилой дом. При этом суммарный объем незавершенного строительства застройщиков, в отношении которых есть записи в ЕФРСБ, составляет 12 479 050 кв. м, что на 2,6% больше значения на сентябрь 2019 года (12 164 288 кв. м) [2].

В этой связи, учитывая особую социальную значимость дел о банкротстве застройщиков, представляют интерес причины финансовой несостоятельности компаний-застройщиков. Так, высокое число банкротств строительных компаний по сравнению с другими отраслями экономики связано с высокими рисками, присущими данной отрасли. Исследователи отмечают, что реализация инвестиционных проектов в области строительства связана с множеством рисков, а результаты реализации проекта зависят не только от уровня менеджмента, но и от способности оперативно привлекать и распределять финансовые ресурсы [28].

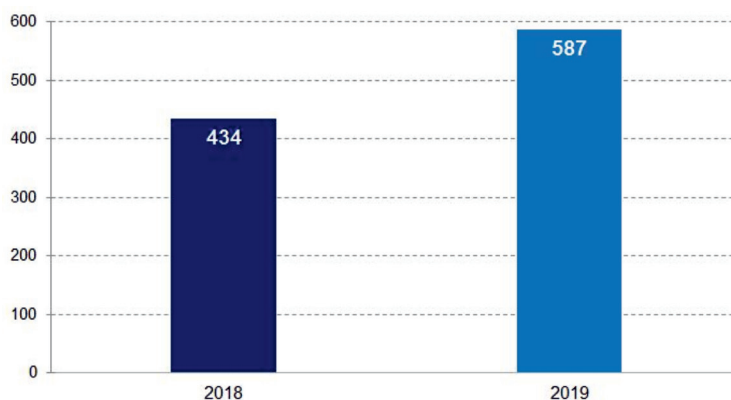


Рис. 3. Застройщики-банкроты России, 1 кв., 2018-2019, ед. (Источник портал ОКНА МЕДИА) [10]

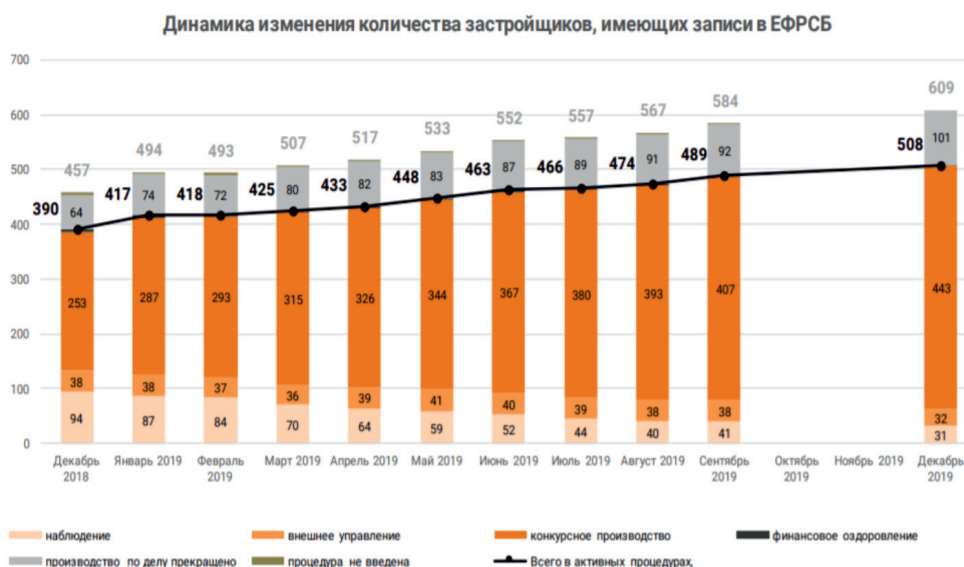


Рис. 4. Динамика изменения количества застройщиков [2]

В частности, можно выделить следующие риски, которым подвержены компании-застройщики [12]:

- юридические риски (например, выявление ранее не обнаруженных обязательств);
- градостроительные риски, связанные с процессом непосредственно строительства;
- технологические риски (например, ошибки в выборе места строительства);
- проектные риски, связанные с ошибками в проектном управлении;
- административные риски (например, изменение нормативно-правовой базы, появление новых требований);
- экономические риски (например, ошибки в макроэкономическом прогнозировании, экономический кризис);
- финансовые риски (например, дефицит финансовых ресурсов).

Реализация каждого в отдельности из указанных рисков может стоить застройщику существенных издержек и привести в итоге к финансовой несостоятельности. В связи с этим при управлении рисками компании должны учитывать множество факторов, определенных экономической обстановкой в стране и конъюнктурой строительной отрасли.

Так валютный кризис 2014 года, в ходе которого российский рубль потерял 70% своей стоимости, обернулся для застройщиков ухудшением условий кредитования и сокращением объема платежеспособного спроса, что повлияло на возможности строительных компаний привлекать средства дольщиков и поддерживать необходимый уровень выручки.

Таким образом, сокращение рентабельности застройщиков под воздействием ухудшения условий кредитования и сокращения спроса стало одной из ключевых причин роста банкротств среди строительных компаний в 2014 году.

После длительного периода стагнации в прошлом году на фоне роста экономики Российской Федерации в связи со снижением банками процентной ставки по ипотеке для граждан, условия финансирования для компаний-застройщиков улучшились.

Между тем с большой долей вероятности число несостоятельных застрой-

щиков в ближайшие годы продолжит расти. Рост налоговой нагрузки на бизнес и реформа жилищного строительства, которая проводится сейчас с целью предоставления дополнительных гарантий гражданам при банкротстве застройщика, повлекут передел рынка жилья. Небольшие компании, которые сейчас составляют более половины всех зарегистрированных застройщиков, будут вынуждены покинуть рынок, передав свою долю более сильным участникам рынка.

Кроме того, помимо внешних причин, отчасти обусловленных непредсказуемостью российской экономики, необходимо выделить внутренние причины финансовой несостоятельности компаний-застройщиков.

Во-первых, важную роль играет качество менеджмента в компании, компетентность которого напрямую влияет на способность застройщика проводить антикризисную политику. Низкое качество управления в отрасли жилищного строительства может быть связано со следующими проблемами:

- отсутствие эффективной системы планирования и бюджетирования;
- склонность к совершению слишком рискованных сделок без всестороннего обоснования их целесообразности;
- игнорирование современных методов менеджмента и отсутствие гибкости в условиях быстро меняющейся конъюнктуры рынка;
- отсутствие антикризисного плана действий на случай ухудшения финансовой обстановки в стране, сокращения рентабельности компании и реализации других непредвиденных факторов;
- конфликты внутри компании.

Таким образом, низкая эффективность системы управления строительной компанией может стать причиной банкротства компании не только в условиях кризиса экономики, но и в благоприятное время.

Во-вторых, наличие «долгостроев» и незавершенного строительства может стать причиной стабильного ухудшения финансового состояния строительной компании. В рамках «долгостроев» задействованы значительные объемы капитальных и финансовых ресурсов, что увеличивает уровень долговой нагрузки строительной компании. При от-

существовании денежных потоков со стороны дольщиков это может привести к несостоятельности компании.

В-третьих, это низкая эффективность системы маркетинга компании. В условиях ухудшения условий на финансовом рынке строительные компании опираются на средства дольщиков. В данной ситуации большую роль играет маркетинг компании, способность застройщика привлечь покупателей и обеспечить финансирование строительства. Неэффективность маркетинга строительной компании может заключаться в следующих проблемах:

- отсутствие профессиональной маркетинговой стратегии, которая бы учитывала эластичность спроса и рыночный уровень цен, опиралась на эффективные каналы маркетинга;

- ошибки при формировании ценовой политики.

Таким образом, причинами банкротств в строительной отрасли могут быть не только макроэкономические факторы (ограничение кредитования, рост процентных ставок, сокращение платежеспособного спроса, изменение законодательства), но и внутриорганизационные факторы, к которым можно отнести низкую эффективность менеджмента компании, наличие долгостроев и неэффективную систему маркетинга в компании.

В качестве конкретного примера банкротства в строительной отрасли рассмотрим банкротство Инвестиционно-строительной группы компаний «СУ-155» (далее – ГК «СУ-155»). До банкротства в 2016 году ГК «СУ-155» была одним из крупнейших российских застройщиков и занимала треть всего московского рынка жилищного строительства [24]. Застройщик представлял собой группу компаний с замкнутым циклом производства, деятельность которой была сосредоточена сразу на нескольких направлениях, включая строительство, промышленность и машиностроение.

В 2016 году застройщик, будучи неспособным в полном объеме удовлетворить требования кредиторов, оставил без жилья порядка 30 тыс. человек, которые вложили деньги в строительство домов.

Одной из основных причин банкротства компании стало сохранение преж-

них объемов производства при снижении спроса. Так, в 2000-х основным «заказчиком» ГК «СУ-155» выступало Министерство обороны, в связи с чем производственные мощности застройщика были рассчитаны на масштабное строительство жилья для военнослужащих по государственным заказам. Группа компаний включала в себя более 80 предприятий, которые производили все необходимое для строительства [19].

Между тем, после отказа Министерства обороны от программы строительства жилья для военных, застройщик не сбавил объемы производства. Основной целью ГК «СУ-155» оставались значительные объемы строительства, которые позволяли задействовать все активы компании, несмотря на потерю основного «заказчика».

В связи с этим, для продолжения текущей деятельности в прежних объемах в отсутствие государственного заказа, ГК «СУ-155» приходилось привлекать заемное финансирование и реализовывать объекты строительства ниже рыночных цен. При этом после кризиса 2014 года, с учетом падения потребительского спроса на жилье, компания больше не могла продолжать деятельность даже на таких условиях.

Свою роль также сыграла жесткая иерархичная организационная структура ГК «СУ-155» (кроме того, в отношении бывшего руководящего менеджмента застройщика возбуждено несколько уголовных дел. Обвинения заключаются в том, что бывшие руководители ГК «СУ-155» являются ответственными за регулярную неуплату налогов, а также за мошеннические операции, которые связаны с хищением средств граждан (участников строительства), которая не была способна приспособиться к резкому ухудшению финансового состояния в экономике. В связи с этим застройщик не смог приспособиться к изменениям внешней среды и избрал неверную стратегию сохранения активов, входящих в группу компаний, и объемов производства в отсутствие потребительского спроса в условиях крайне нестабильного рынка жилищного строительства.

Другим важным фактором банкротства стало отношение ГК «СУ-155» к контрагентам и общий стиль ведения

бизнеса, в рамках которого застройщик не платил вовремя по счетам, затягивал сроки сдачи объектов и начинал привлечение денежных средств граждан на строительство жилья в рамках жилищно-строительных кооперативов (далее – ЖСК) до получения разрешения на строительство и иной проектной документации.

Приемлемый ранее подход в 2010-х стал вызывать недовольство властей, которые неоднократно публично критиковали ГК «СУ-155» за методы ведения бизнеса и приверженность застройщика к использованию ЖСК. Все это способствовало формированию негативного образа застройщика в глаза потенциальных заказчиков (покупателей), что также отражалось на падении потребительского спроса на жилье от ГК «СУ-155».

Таким образом, причинами финансовой несостоятельности ГК «СУ-155» стали не только макроэкономические, но и внутриорганизационные факторы, к которым можно отнести низкую эффективность менеджмента компании, и неэффективную систему маркетинга.

Как уже было отмечено одной из наиболее чувствительных к кризису отраслей является отрасль жилищного строительства, в которой за последние пять лет происходило несколько волн банкротств. При этом с ростом количества несостоятельных компаний-застройщиков, растет и число граждан, вложивших денежные средства в постройку жилья и не получивших квартир.

Главной причиной приобретения гражданами жилья от компании-застройщика являются более выгодные цены, чем на вторичном рынке, и возможность приобрести современное жилье. Между тем, приобретение гражданами жилья в новом строящемся доме сопряжено с высоким риском.

Так, поскольку при покупке жилья в новом строящемся доме до его сдачи и ввода в эксплуатацию, у строительной компании отсутствуют правоустанавливающие документы на планируемый к постройке объект, в связи с чем невозможно заключение договора купли-продажи, до недавнего времени наиболее распространенной схемой привлечения компанией-застройщиком финансирования от граждан с целью последующего

приобретения ими жилья являлся договор долевого участия.

Главный риск такого механизма привлечения денежных средств заключался в том, что если компания-застройщик могла не выполнить свои обязательства, например, по причине банкротства или по причине недобросовестности руководящего менеджмента, то гражданин в таком случае не мог ни получить жилье, ни вернуть вложенные средства.

Чтобы решить вышеуказанную проблему в сфере жилищного строительства, в 2018 году были приняты поправки в Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон о долевом строительстве), которые ужесточают требования к застройщикам, а также усиливают защиту прав участников строительства.

Поправки предусматривают переход от простой формы долевого строительства к проектному финансированию застройщиков, а именно переход с 1 июля 2019 года на схему проектного финансирования жилья с применением эскроу-счетов, при этом привлечение средств граждан по договорам долевого участия и иные ранее законные схемы привлечения финансирования запрещаются.

Теперь при покупке квартиры в новом строящемся доме лицо, желающее приобрести жилье, не платит денежные средства на прямую компании-застройщику, а вносит денежные средства на эскроу-счет в уполномоченном банке.

Снять эти деньги компания-застройщик сможет после завершения строительных работ, когда лицо, желающее приобрести жилье, станет собственником недвижимости. Таким образом по новым правилам к началу строительства у компании-застройщика должен быть собственный капитал, достаточный для строительства, и выгодные условия кредитования в банках, на случай если собственных средств окажется недостаточно.

При этом предполагается, что застройщик в новых условиях заинтересован быстрее сдать объект, чтобы получить деньги со счетов от потенциальных



покупателей, что должно в целом ускорить процесс строительства.

Между тем, неподготовленность и непрозрачность предложенного механизма проектного финансирования может значительным образом отразиться на объемах жилищного строительства. Необходимо отметить, что новые поправки не предусматривают четких правил финансирования строительства, в то время как дополнительная плата, взимаемая с застройщиков, за привлеченные ими денежные средства граждан и размещенные на специальных счетах в банках повысят себестоимость и цены на жилье в ближайшие несколько лет.

С увеличением финансовой загрузки небольшие компании, которые сейчас составляют более половины всех зарегистрированных застройщиков, будут вынуждены покинуть рынок. В связи с этим во избежание банкротства застройщикам необходимо рассмотреть все риски, которые готовит для них реформа, и уже сейчас пересмотреть свои цели и определить стратегию выживания в новых условиях, включая

перепрофилирование производства или объединение усилий с другой строительной компанией.

Проведенный анализ позволяет констатировать, что на сегодняшний день темпы роста числа несостоятельных компаний-застройщиков существенно превосходят динамику увеличения общего объема возводимого жилья. С финансовыми проблемами столкнулись не только крупные, но и мелкие игроки рынка жилищного строительства, о чем свидетельствует снижение показателя среднего объема строительства застройщика-банкрота.

Причины массового банкротства компаний-застройщиков связаны с повышением налогов, в том числе ростом НДС до 20%, а также с переходом к проектному финансированию. Переход от простой формы долевого строительства к проектному финансированию застройщиков неминуемо повлечет передел рынка жилья, в результате которого на рынке останутся только те немногие компании, которые обладают достаточным капиталом для продолжения работы на новых условиях.

#### *Библиографический список*

1. Аналитический обзор «Застройщики-банкроты в Российской Федерации» Единого Реестра Застройщиков за 2018 год URL: <https://erzrf.ru/> (дата обращения: 15.05.2020).
2. Аналитический обзор «Застройщики-банкроты в Российской Федерации» Единого Реестра Застройщиков за 2019 год URL: <https://erzrf.ru/> (дата обращения: 15.05.2020).
3. Анциборко К.В., Халиков М.А. Теоретические аспекты анализа структуры капитала инвестиционного проекта и выбора ставки дисконтирования / Современные аспекты экономики. 2005. № 11 (78). С. 122-136.
4. Банкротства юридических лиц в России: основные тенденции, III квартал 2018 / Центр макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования. URL: [http://www.forecast.ru/\\_ARCHIVE/Analitics/PROM/2018/Bnkrpc-3-18b.pdf](http://www.forecast.ru/_ARCHIVE/Analitics/PROM/2018/Bnkrpc-3-18b.pdf) (дата обращения: 15.05.2020).
5. Белоусов В.Н. Механизм удовлетворения требований участников строительства в процессе несостоятельности (банкротства) застройщика // Арбитражный и гражданский процесс. 2014. № 8.
6. В Москве и Подмосковье с применением счетов эскроу продается около трети новостроек. URL: <https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2020/02/18/823278-moskve-podmoskove>. (дата обращения: 15.05.2020).
7. Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ). Консультант ПЛЮС. URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_5142/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/) (дата обращения: 15.05.2020).
8. Дорохина Е.Г. Правовой статус участников строительства при банкротстве застройщиков // Закон. 2013. № 7.
9. Ершов О.Г. Банкротство застройщика: проблемы защиты прав граждан, вкладывающих денежные средства в доленое строительство жилья // Нотариальный вестник. 2008. № 11.
10. Застройщики-банкроты 2019 года. Источник портал ОКНА МЕДИА URL: <https://www.oknamedia.ru/novosti/zastroyschiki-bankrot-y-2019-goda-49757>. (дата обращения: 15.05.2020).

11. Каплин С.Ю. Застройщик находится на стадии банкротства. Когда кредиторы получают объемы незавершенного строительства // Арбитражная практика. 2014. № 5.
12. Кошелев В.А. Источники рисков в строительстве // Интернет-журнал Науковедение. 2015. Т. 7. № 1 (26).
13. Максимов Д.А., Халиков М.А. Методы оценки и стратегии обеспечения экономической безопасности предприятия. М.: ЗАО «Гриф и К», 2012. 220 с.
14. Максимов Д.А., Халиков М.А. К вопросу о содержании понятия «экономическая безопасность предприятия» и классификации угроз безопасности // Международный журнал экспериментального образования. 2015. № 3-5. С. 588.
15. Марков П.А. О некоторых проблемных вопросах правового регулирования банкротства застройщика // Институт несостоятельности (банкротства) как инструмент повышения эффективности рыночной экономики: Сборник статей / Под ред. проф., д.ю.н. С.А. Карелиной. М., 2014.
16. Мау В.А. Антикризисные меры или структурные реформы: экономическая политика России в 2015 году // Вопросы экономики. 2016. № 2. С. 5-33.
17. Мау В.А. Социально-экономическая политика России в 2014 году: выход на новые рубежи? // Вопросы экономики. 2015. № 2. С. 5-31.
18. Михайленко Е.М., Фефилов Е.А. Актуальные проблемы банкротства застройщиков // Право и образование. 2013. N 2.
19. Миллиардер-кооператор: как «СУ-155» оказалась на грани банкротства URL: <https://www.forbes.ru/kompanii/infrastruktura/308285-milliarder-kooperator-kak-su-155-okazalas-na-grani-bankrotstva> (дата обращения: 15.05.2020).
20. Никишина О.В., Никишина О.Б. Незавершенное строительство: причины возникновения и возможные пути решения // Известия вузов. Инвестиции. Строительство. Недвижимость. 2015. № 4 (15).
21. Петрухин М.В. Договор участия в долевом строительстве объектов недвижимости: проблемы правового регулирования. М.: Инфотропик Медиа; Берлин, 2012. С. 48-49.
22. Розанова Н.М. Банкротство как атрибут рыночной экономики // Вестник Московского университета. Серия 6 «Экономика». 1998. № 3.
23. Статистический бюллетень ЕФРСБ. 31 декабря 2019 года. URL: [bankrot.fedresurs.ru/](http://bankrot.fedresurs.ru/)
24. СУ-155: годовые отчеты. URL: [http://www.su155.ru/investments/reports/y\\_reports/](http://www.su155.ru/investments/reports/y_reports/) (дата обращения: 15.05.2020).
25. Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 N 127-ФЗ (последняя редакция). Консультант ПЛЮС. URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_39331/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_39331/) (дата обращения: 15.05.2020).
26. Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (последняя редакция). Консультант ПЛЮС. URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_51038/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51038/) (дата обращения: 15.05.2020).
27. Халиков М.А., Муртазина Е.Э. Совершенствование моделей и численных методов оценки риска банкротства производственной корпорации. Фундаментальные исследования. 2018. № 7. С. 186-194.
28. Шелайкина А.Н., Абакумов Р.Г. Управление инвестиционными рисками в строительстве // Инновационная экономика: перспективы развития и совершенствования. 2016. № 1 (11).
29. Шишмарева Т.П. Защита прав дольщиков по договору участия в долевом строительстве при признании застройщика несостоятельным (банкротом) // Правовые вопросы строительства. 2010. № 1.
30. Шишмарева Т.П. Институт несостоятельности в России и Германии. Москва: Статут, 2015.
31. Шишмарева Т. К вопросу о преобразовании неденежных требований в денежные в процедурах несостоятельности (банкротства) // Арбитражный и гражданский процесс. 2009. № 5, 6.
32. Шукшин В.И., Бурматнова Л.В. О некоторых вопросах установления судом требований в деле о банкротстве застройщика // Судебная практика в Западной Сибири. 2012. № 2.
33. Юдин В.Г. Несостоятельность (банкротство). Исторический аспект // Вестник ВАС РФ. 2002. № 1.
34. Khalikov M.A., Maximov D.A., Shabalina U.M. Risk indicators and risk management models for an integrated group of enterprises / Journal of Applied Economic Sciences. 2018. Т. 13. № 1 (55). С. 52-64.
35. Altman E.I. Further Empirical Investigation of the Bankruptcy Cost Question. Journal of Finance, September 1984. P. 1067–1089.