

Вестник Евразийской науки / The Eurasian Scientific Journal <https://esj.today>

2019, №2, Том 11 / 2019, No 2, Vol 11 <https://esj.today/issue-2-2019.html>

URL статьи: <https://esj.today/PDF/77ECVN219.pdf>

Ссылка для цитирования этой статьи:

Гимадиева Л.Ш. Проектное финансирование при финансировании жилищного строительства // Вестник Евразийской науки, 2019 №2, <https://esj.today/PDF/77ECVN219.pdf> (доступ свободный). Загл. с экрана. Яз. рус., англ.

For citation:

Gimadieva L.Sh. (2019). Project financing in housing finance. *The Eurasian Scientific Journal*, [online] 2(11). Available at: <https://esj.today/PDF/77ECVN219.pdf> (in Russian)

УДК 33

Гимадиева Лилия Шарифзяновна

ФГБОУ ВО «Казанский государственный архитектурно-строительный университет», Казань, Россия

Доцент

Кандидат экономических наук, доцент

E-mail: LI-DA2007@yandex.ru

РИНЦ: https://elibrary.ru/author_profile.asp?id=621091

Проектное финансирование при финансировании жилищного строительства

Аннотация. В статье приведен анализ текущего состояния рынка жилищного строительства в Республике Татарстан. Однако к настоящему времени потребность в жилье на всей территории России полностью не удовлетворена. Многие семьи нуждаются в улучшении жилищных условий. С другой стороны, дефицит собственных средств, слабая техническая оснащенность строительных организаций тормозят развитие жилищной сферы, что приводит к росту стоимости жилья и снижению возможности приобретения для населения и росту числа так называемых обманутых дольщиков. Проблема решается на уровне государства путем совершенствования законодательной базы. Основные изменения касаются механизма финансирования строительных проектов. Для решения этих проблем государством разрабатываются механизмы поддержки и развития жилищного строительства, одним из которых является переход от долевого финансирования к проектному. На основе анализа различных исследований российских ученых даны трактовка понятия и основные положения проектного финансирования с использованием эскроу-счетов. В статье рассмотрен механизм поэтапного внедрения проектного финансирования в России, а также выявлены достоинства и недостатки данного метода финансирования. Такой механизм позволит снизить риски невыполнения обязательств как строительных организаций, так и кредитные риски.

Ключевые слова: строительство; проектное финансирование; инвестиции; инвестиционный проект; жилищное строительство; долевой строительство; эскроу-счета

Качество жизни населения определяется развитием жилищного строительства. Повысить уровень жизни – значит удовлетворить потребности населения в качественном, современном жилье. Доля строительства жилых зданий в 2018 г. в Республике Татарстан составила порядка 20 % от общего объема строительства [1]. Если в целом по РФ показатель обеспеченности жильем на одного жителя составил 25,2 м², то по Республике Татарстан этот показатель достигнул 26,2 м², что является одним из самых высоких значений по России, но пока не доходит до среднего уровня восточно-европейских стран, где это показатель равен

30 м². По показателю ввода жилья только за первые два месяца 2019 г. Республика Татарстан занимает 4 место среди 85 регионов Российской Федерации.

Таблица 1

Динамика ввода жилья в Республике Татарстан

	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.
Ввод жилья всего, тыс. кв. м	2404,8	2405,6	2406,5	2408,1	2409,9
В % к предыд. периоду	100,18	100,03	100,06	100,05	100,07

Рассчитано автором на основе данных статистического сборника Регионы России. Социально-экономические показатели. 2018 http://www.gks.ru/free_doc/doc_2018/region/reg-pok18.pdf

Как видно из табл. 1 динамика ввода жилья в Республике Татарстан имеет положительную тенденцию. Из года в год в республике возводится жилья более 2400 тыс. м². Доля объема введенного жилья в Республике Татарстан занимает более 15 % в Приволжском федеральном округе и более 3 % в целом по Российской Федерации [1]. Республика Татарстан принимает участие во всех национальных проектах и целевых программах, предусмотренных для поддержки и развития жилищного строительства.

Однако к настоящему времени потребность в жилье на всей территории России полностью не удовлетворена. Многие семьи нуждаются в улучшении жилищных условий. За последние годы фактический уровень доходов большей части граждан России уменьшается. И на первый план у многих семей встает денежный вопрос, т. е. вопрос финансирования приобретения и строительства жилья. К тому же, несовершенство нормативно-правовой базы, недостаточность оборотных средств при достаточно длительном производственном цикле строительства, рост цен на строительные материалы негативно влияют на темпы жилищного строительства, что, в свою очередь, снижает предложения на рынке жилья, повышая тем самым его стоимость. При этом растут сроки строительства жилья, ухудшается его качество.

Финансирование объектов жилищного строительства возможно произвести при помощи собственных и заемных средств [2; 3; 4]. Одним из самых доступных способов приобретения жилья является схема покупки жилья по договорам долевого участия. Благодаря этому способу финансирования многие жители приобрели жилье с рассрочкой платежа и в определенные сроки.

Долевое строительство, обладающее положительными чертами, как для строительных компаний, так и граждан, покупателей жилья, имеет также и отрицательные моменты. До некоторого времени количество недостроенных домов не сокращалось, строительные компании разорялись и количество «обманутых дольщиков» не сходило на «нет». Одной из сложных задач отрасли «строительство» в настоящее время является решение вопроса обманутых дольщиков. Пытаясь урегулировать число обманутых дольщиков, а также желая защитить их права, правительством в 2004 году был разработан и принят **Федеральный закон № 214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...»**. В данном законе установлены гарантии защиты прав, законных интересов и имущества инвесторов. В связи с переходом от долевого к проектному финансированию в ФЗ-214 были внесены существенные дополнения и изменения, которые коснулись требований к застройщикам, а также сформулированы положения обязательной регистрации договора долевого участия в Росреестре, что снижает риск двойной продажи и существенного

¹ Регионы России. Социально-экономические показатели. 2018. http://www.gks.ru/free_doc/doc_2018/region/reg-pok18.pdf.

ужесточения требований к строительным компаниям по проектной и правоустанавливающей документации [5].

Как подчеркнул И.Э. Файзуллин, министр строительства Республики Татарстан, выступая на заседании коллегии Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан с докладом «Итоги деятельности Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан в 2018 году и задачи на 2019 год», в 2018 году удалось ввести 5 объектов для 424 дольщиков². С 2007 по 2018 гг. введено в эксплуатацию 116 проблемных объектов долевого строительства общей площадью 1 млн. 26,2 тыс. кв. метров, в которых получили квартиры 14162 дольщика.

Министр заверил, что в Республике Татарстан в 2019 году «...планируется ввести в эксплуатацию 12 объектов для 840 дольщиков и в 2021 году планируется полностью решить проблему обманутых дольщиков на территории Республики Татарстан». В настоящее время в Республике Татарстан ведется мониторинг по 24 проблемным объектам жилищного строительства, что отражено в «Дорожной карте». Таким образом, в целях обеспечения надежности договоров на стадии строительства объектов жилищного строительства возникает необходимость в создании и развитии экономических и организационных механизмов регулирования долевого строительства.

Только в январе 2019 года, по данным Росреестра в Республике Татарстан, было зарегистрировано 1534 договора участия в долевом строительстве, что на 28,8 % больше аналогичного периода 2018 года (1191 единиц) и на 85,7 % больше 2017 года (826 единиц)³.

В 2017 году Дорожной картой был разработан план мероприятий по минимизации риска для граждан при финансировании жилья. Это будет достигаться за счет использования эскроу-счетов. В дальнейшем планируется договора долевого участия при строительстве жилых домов полностью заменить на проектное финансирование. Предполагается, что внедрение данной схемы финансирования полностью поможет решить проблему обманутых вкладчиков.

Для нашей страны эта схема финансирования является относительно новой, поэтому ученые высказывают свои точки зрения на проектное финансирование, его плюсы и минусы. По мнению Н.В. Ворониной «...проектное финансирование – это финансирование крупного и жизнеспособного проекта, финансово и юридически обособленного от деятельности фирмы, при котором, кредитор рассматривает денежные потоки и доходы экономического объекта этого проекта как источник погашения кредита» [6]. Отсюда вытекает определение объекта финансирования – инвестиционный проект. Проектное финансирование, на наш взгляд, это кредит под залог самого проекта. Как отмечает А.Н. Шохин «...в отношении строительной отрасли проектное финансирование предполагает вложение банковских средств в строительство жилых комплексов, которые сами же выступают обеспечением долговых обязательств заемщика» [7]. Ученые Байкальского государственного университета Т.И. Кубасова, Н.Г. Новикова, А.П. Суходолов придерживаются определения проектного финансирования «как мультиинструментальной формы финансирования специально созданной для реализации проекта компании SPV (Special Purpose Vehicle), при которой будущие

² Заседание коллегии Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан «Итоги деятельности Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан в 2018 году и задачи на 2019 год» <http://minstroy.tatarstan.ru/rus/pressa/press-reliz.htm/press-release/4730387.htm>.

³ Единый реестр застройщиков <https://erzrf.ru/issledovaniya?regionKey=145204001®ion=respublika-tatarstan-tatarstan&costType=1&page=2>.

денежные потоки проекта являются основным источником обеспечением возврата заемных средств и выплаты доходов инвесторам...» [8]. Д.В. Тихомиров в работе «Финансовая модель как инструмент принятия решений в проектном финансировании» также отличает данную схему как форму организации финансирования, при которой создается некая структура, в которой активы и обязательства проекта отделены, а сам проект выступает в качестве залога [9].

Суть использования эскроу-счетов заключается в том, что поступающие средства дольщиков будут храниться на данном счете, и будут переданы застройщику после сдачи объекта строительства. В основе этой схемы все же с юридической точки зрения сохранился договор долевого участия с обязательной государственной регистрацией, контролем со стороны государства застройщиков.

Другими словами, рассматриваемый механизм допускает, что при строительстве жилья так называемые дольщики будут вносить средства в уполномоченный банк на специальный счет эскроу до ввода жилого объекта в действие. По сути, финансирование застройщика будет осуществлять не дольщик, а банк, который выдаст кредит под определенный процент застройщику. По окончании строительства и сдаче объекта в эксплуатацию застройщику перечисляются деньги дольщиков, в противном случае, дольщики смогут вернуть свои денежные средства.

Широкому распространению эскроу-счетов мешает несовершенство законодательной базы в части наследования и банкротства лиц, чьи средства находятся на данных счета, а также банкротства застройщиков. Поэтому после принятия соответствующих законодательных актов был принят план мероприятий по поэтапному замещению долевого строительства проектным финансированием, который по срокам исполнения разделили на три этапа. На первом этапе были разработаны нормативно-правовые документы, а также внесены изменения в некоторые из них, регулирующие механизм проектного финансирования. В течение года, когда продолжается переходный период – с 1 июля 2018 г. до 1 июля 2019 г. – разрешено заключать сделки как по договорам долевого участия, так и с использованием эскроу-счетов. А уже с 1 июля 2019 г. все организации, занимающиеся строительством жилья с привлечением средств физических лиц, должны будут перейти на схему проектного финансирования, т. е. с использованием эскроу-счетов, открываемых в уполномоченных банках. На сегодняшний день к таковым относятся уже 63 банка. И третий, заключительный этап будет продлен до конца 2019 года.

Несомненными положительными моментами введения проектного финансирования будет являться следующее:

- снижение рисков невыполнения обязательств со стороны застройщиков;
- снижение кредитных рисков банков при финансировании проектов;
- снижение рисков для государства – в случае невыполнения обязательств застройщиками достраивать дома будут за счет средств банков, а не за счет средств бюджета;
- решение проблемы «обманутых дольщиков»;
- возможность усиления контроля за деятельностью застройщика со стороны органов власти.

Нельзя не учитывать негативные моменты, связанные с переходом на проектное финансирование:

- повышение стоимости строительства жилья, обусловленное оплатой процентов за пользование денежными средствами банка;
- невозможность выхода на рынок строительства жилья «мелких игроков», не имеющих доступ к распределению земельных участков и инженерным коммуникациям, что может привести к монополизации рынка строительства жилья в конкретных регионах;
- зачастую отсутствие собственных средств застройщиков в необходимом объеме;
- сокращение объемов и темпов строительства;
- увеличение сроков подготовки и рассмотрения документов;
- возможны появления новых схем мошенничества.

В соответствии с ФЗ-214 в Республике Татарстан заключено 15019 договоров долевого участия. Плавному переходу текущих проектов на новый механизм финансирования с использованием эскроу-счетов поможет выпущенное Постановление Правительства РФ № 480 от 22.04.2019 г., согласно которому определены критерии степени готовности многоквартирного дома и количество заключенных договоров участия в долевом строительстве, при условии соответствия которым застройщику предоставляется право на привлечение денежных средств участников долевого строительства без использования эскроу-счетов. Согласно этому Постановлению, застройщики смогут привлекать средства дольщиков напрямую, без создания эскроу-счетов, при готовности жилого объекта более чем на 30 %. Количество заключенных договоров долевого участия должно достигать как минимум 10 % от количества жилых и нежилых помещений в жилом доме. А также оговорены исключительные случаи финансирования без использования новой схемы.

По предварительным подсчетам Министерства строительства, архитектуры и ЖКХ Республики Татарстан по критериям проекта Постановления Правительства РФ № 480 должны пройти «...66 застройщиков по 160 МКД, на 31 846 квартир площадью 2 078 649,2 тыс. кв. м, по которым заключено 13 435 ДДУ; планируют перейти на работу с банками по счетам эскроу 41 застройщик по 80 МКД на 20 946 квартир площадью 1 494 097,4 тыс. кв. м, по которым заключено 1 480 ДДУ; пока нет ясности по 14 застройщикам по 15 МКД на 2 710 квартир площадью 237 114,6 тыс. кв. м, по которым заключено 104 ДДУ...»⁴.

Неоднозначное отношение к новому механизму финансирования строительства жилья со стороны государственных органов и строительных организаций. Исследование, результаты которого представлены в работе Шохина А.Н., Палагиной А.А. трактует негативные и позитивные последствия перехода к проектному финансированию [7]. Большинство представленных ответов, связанных с проектным финансированием, подтверждает наши выводы по данному вопросу.

Таким образом, новая схема финансирования строительства жилья с применением эскроу-счетов несет в себе и положительные и отрицательные моменты. Возможность успешно работать в полную силу по данной схеме может дать налаженная финансовая схема, упорядоченные отношения между участниками строительства, а также совершенная законодательная база в этой сфере.

⁴ Ильшат Гимаев: «Завершить долевое строительство возможно по старым правилам»
<http://minstroy.tatarstan.ru/rus/index.htm/news/1456978.htm>.

ЛИТЕРАТУРА

1. Гимадиева Л.Ш. Анализ стоимости жилья на строительном рынке Республики Татарстан // Управление экономическими системами: электронный научный журнал. – 2018. – № 9(115), http://uecs.ru/index.php?option=com_flexicontent&view=items&id=5070:2018-08-30-09-31-23.
2. Кучина Е.В., Морозова Л.Ш. Анализ факторов формирования стоимости жилья при переходе к проектному финансированию жилищного строительства // Вестник ЮУрГУ. Серия: экономика и менеджмент. – 2018. Т. 12., № 4, с. 54–61.
3. Ларионов А.Н. К вопросу о преждевременности отказа от долевого строительства и перевода жилищного строительства на проектное финансирование // Строительство. Экономика и управление. – 2018. – № 3 (31). с. 4–11.
4. Старостина К.И., Абрамова Я.В. Особенности финансирования жилищного строительства // Образование и наука в современном мире. Инновации. – 2017, – № 1, с. 257–264.
5. Зенкина М.В. Изменения в управлении финансированием жилищного строительства в российской федерации // Общество: политика, экономика, право. – 2018. – № 8, с. 33–36.
6. Воронина Н.В., Серова В.В. Проектное финансирование как новый механизм финансирования объектов жилищного строительства // Электронное научное издание «Ученые заметки ТОГУ». – 2018. – Т. 9, № 2, с 55–60.
7. Шохин А.Н., Палагина А.А. Взаимодействие государства и строительного бизнеса в процессе перехода от отношений долевого участия к проектному финансированию: предпосылки и рекомендации по определению негативных последствий // Бизнес. Общество. Власть. – 2018. – № 2, с. 60–75.
8. Кубасова Т.И., Новикова Н.Г., Суходолов А.П. Перспективы и проблемы развития жилищного строительства в России в контексте последних изменений законодательства. // Baikal Research Journal. – 2017. – Т. 8. № 4. – DOI: 10.17150/2411-6262.2017.8(4).23.
9. Тихомиров Д.В. Финансовая модель как инструмент принятия решений в проектном финансировании // Известия Санкт-Петербургского государственного экономического университета. – 2018. – № 2(110). с. 44–51.

Gimadieva Liliya Sharifzianovna

Kazan state university of architecture and engineering, Kazan, Russia
E-mail: LI-DA2007@yandex.ru

Project financing in housing finance

Abstract. The article analyzes the current state of the housing market in the Republic of Tatarstan. However, to date, the need for housing throughout Russia is not fully satisfied. Many families need better housing conditions. On the other hand, the lack of own funds, weak technical equipment of construction organizations hamper the development of the housing sector, which leads to an increase in the cost of housing and a reduction in the possibility of acquiring for the population and an increase in the number of so-called deceived co-investors. The problem is solved at the state level by improving the legislative framework. The main changes concern the financing mechanism for construction projects. To solve these problems, the state is developing mechanisms for the support and development of housing construction, one of which is the transition from equity to project financing. Based on the analysis of various studies of Russian scientists, the interpretation of the concept and the main provisions of project financing using escrow accounts is given. The article describes the mechanism for the phased implementation of project financing in Russia, and also identifies the advantages and disadvantages of this method of financing. Such a mechanism will reduce the risk of default on both construction companies and credit risks.

Keywords: construction; project financing; investments; investment project; housing construction; shared construction; escrow accounts