

УДК 69.003.13

**МЕХАНИЗМЫ ФИНАНСИРОВАНИЯ ПРОЕКТОВ ДОЛЕВОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА**

Иванова Е.С.

Студентка группы 43102/1,

Санкт-Петербургский Политехнический университет им.Петра Великого,

г. Санкт-Петербург, Россия

Лазарева А.В.

Студентка группы 43102/2,

Санкт-Петербургский Политехнический университет им.Петра Великого,

г. Санкт-Петербург, Россия

Яковлева А.М.

Студентка группы 33102/2,

Санкт-Петербургский Политехнический университет им.Петра Великого,

г. Санкт-Петербург, Россия

Аннотация. В статье рассматриваются и обобщаются механизмы финансирования долевого строительства, которые используются и могут быть введены в Российской Федерации с целью повышения темпов роста рынка жилищной отрасли и улучшения качества жизни граждан.

Ключевые слова. Механизм, финансирование, жилищное строительство, долевое строительство, ипотечное кредитование, закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости, наемное жилье, фонд социального жилья.

***MECHANISMS FOR FINANCING SHARED CONSTRUCTION
PROJECTS***

Ivanova E.S.

Student of the group 43102/1,

St. Petersburg Polytechnic University named after Peter the Great,

Saint-Petersburg, Russia

Lazareva A.V.

The student of group 43102/2,

St. Petersburg Polytechnic University named after Peter the Great,

Saint-Petersburg, Russia

Yakovleva A.M.

Student of the group 33102/2,

St. Petersburg Polytechnic University named after Peter the Great,

Saint-Petersburg, Russia

Annotation. The article discusses and summarizes the mechanisms of financing of shared construction, which are used and can be introduced in the Russian Federation in order to increase the growth rates of the housing market and improve the quality of life of citizens.

Keywords. Mechanism, financing, housing construction, equity construction, mortgage lending, closed unit investment real estate fund, hired housing, social housing fund.

Введение

Жилищное строительство является одним из важнейших секторов экономики России. Его динамика зависит от притока инвестиций в жилищную сферу. Это связано, прежде всего с необходимостью наличия большого объема капитала при возведении объектов. В Российской Федерации широкое распространение получила такая форма строительства, как долевое строительство, а значит актуальной проблемой являются механизмы его финансирования.

Целью написания данной статьи является рассмотрение и обобщение механизмов финансирования проектов долевого строительства в Российской Федерации.

Обзор литературы

До мирового экономического кризиса 2008 г. рынок строительства жилья демонстрировал достаточно высокие темпы роста: анализ данных, представленных на рис. 1, показывает, что площадь ежегодно вводимых в действие жилых домов по состоянию на 2008 год составила 63,7 млн м², что в 2,13 раза выше показателей, зафиксированных в 2000 году, при этом среднегодовой темп роста оценивается в 1,1 раза ежегодно.

После 2008 г., в условиях кризиса, наблюдалось снижение площади вводимых в действие жилых домов. Это обусловлено резким сокращением притока инвестиций на первичный рынок жилья, что связано, во-первых, с сокращением банками программ жилищного кредитования, а во-вторых, с изменением инвестиционного поведения покупателей жилой недвижимости [11]. В 2012 г. по объему жилищное строительство достигло докризисного уровня [29, 12], а объем ввода в действие жилых домов по итогам 2015 года составил 85,3 млн кв. м (на 1,3% выше показателя 2014 года). Впрочем, и здесь сказалось падение доходов населения: согласно данным Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ в 2015 году на 20,8%

вырос объем ввода жилья эконом-класса. Эти факторы приводят к необходимости более активного использования различных механизмов финансирования жилищного строительства.



Рис. 1. Динамика ввода в действие жилых домов, млн м²

Одним из основных механизмов финансирования жилищного строительства в России в настоящее время является долевое участие.

Нормативным документом, регулирующим отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для организации долевого строительства многоквартирных домов и других объектов недвижимости, а также с появлением прав общей долевой собственности на общее имущество и собственности на объекты долевого строительства, является Федеральный закон N214-ФЗ от 30.12.2004 [18]. Помимо этого, данный закон гарантирует защиту законных прав и интересов всех участников долевого строительства.

Договор участия в долевом строительстве (далее – Договор) заключается в двустороннем порядке. Одной стороной выступает застройщик, который обязуется в срок, установленный договором, построить многоквартирный дом

или иной объект недвижимости самостоятельно либо с привлечением третьих лиц и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию здания передать его участникам долевого строительства. Участник долевого строительства – вторая сторона – в свою очередь дает гарантию оплаты суммы, установленной договором[18].

Федеральный закон N304-ФЗ от 03.07.2016 [32] предусматривает в качестве оплаты стоимости Договора целевое кредитование с долгосрочным блокированием средств. Под этим вариантом финансирования подразумевается возможность использования участниками долевого строительства эскроу-счетов (специальные блокированные счета), которые могут быть открыты в банке, осуществляющем целевое кредитование застройщика. [31] Однако, данный метод не обеспечивает инвестиционное использование накапливаемых средств, что неприемлемо в условиях нарастающего кризиса на рынке.

В настоящее время политика государства направлена на поддержку системы ипотечного кредитования. Но она является малоперспективной, так как за последние годы наблюдается уменьшение фактического уровня доходов большей части граждан. Продолжение такой политики без создания эффективных мер по поддержке жилищного сектора государства приведет к негативным последствиям не только в строительной отрасли, но и в смежных областях экономики.

Это приводит к необходимости проведения мероприятий по внедрению комплексного механизма проектного финансирования, который будет направлен на гарантированную оптимизацию сектора долевого строительства, предоставление гражданам доступного жилья в рамках муниципальных и государственных программ[30].

В качестве такого механизма можно рассмотреть аккумулирование средств участников на специальный счёт в кредитной организации, с которого будет осуществляться поэтапное финансирование строительства. Кредитная

организация должна иметь полномочия, предоставляемые органом исполнительной власти либо органом местного самоуправления, на осуществление контроля целевого расходования средств. В качестве такой организации могут выступать банки с государственным участием либо региональные агентства, получающие финансирование от агентства ипотечного жилищного кредитования и бюджета субъекта Российской Федерации. В случае, если аккумулированных средств дольщиков недостаточно для покрытия стоимости Договора, организация может предоставить льготное кредитование.

Для введения данной системы необходима разработка ряда требований по оформлению договора финансирования с кредитной организацией для долевого строительства в следующих случаях:

- 1) использования субсидий на приобретение жилья;
- 2) использования средств в рамках ипотечного кредитования;
- 3) строительства жилья эконом класс на земле, предоставленной государством на льготных условиях [31].

Механизм финансирования проекта в одном из вышеперечисленных вариантов следует выбирать в зависимости от социальных нужд и характера имущественных отношений. Мероприятия по внедрению представленных механизмов оптимально проводить в следующем порядке:

- 1) в отношении долевого строительства на земельных участках, принадлежащих частным застройщикам;
- 2) при осуществлении строительства на земельных участках, предоставленных специализированной некоммерческой организации;
- 3) при реализации комплексного механизма строительства жилья экономкласса и оказания содействия гражданам в улучшении жилищных условий.[31]

Ниже подробно рассмотрим каждый из этих случаев.

1. Механизм проектного финансирования в отношении долевого строительства на земельных участках, принадлежащих частным застройщикам

Реализация такого механизма может вестись на коммерческой основе без прямого участия государства. Это обусловлено тем, что при нём возможно льготное кредитование за счет накоплений участников, а следовательно, и понижение стоимости жилья. Также гарантируется повышенная надежность реализации благодаря контролю, проводимого кредитной организацией с целью недопущения нецелевых растрат финансирования. [29]

Механизм финансирования проекта в данном случае включает следующие этапы:

1. Выбор кредитной организации по критериям финансовой стабильности, минимальной процентной ставки по кредиту и минимального вознаграждения. На рис.2 представлены поэтапные размеры финансирования



Рис. 2. Поэтапные размеры финансирования, %

Из графика видно, что самый большой процент приходится на возведение надземной части сооружения – около 40%. На подготовительный период (строительство дорог, временных сооружений и прочее) и строительство наружных инженерных коммуникаций приходится примерно 10%. И около 15% на «нулевой цикл» (возведение фундамента) и внутренние отделочные работы и внутренние инженерные коммуникации.[31]

2. Заключение договора о финансировании проекта между застройщиком и кредитной организацией, включая поручительство кредитной организации.
3. Оформление исходно-разрешительной и проектной документации, получение разрешения на строительство (без сбора средств дольщиков).
4. Согласование договоров долевого участия и договоров на ведение специальных счетов в кредитной организации.

5. Внесение платы по Договору на специальные счета в банке, получение на них бюджетных субсидий гражданам на улучшение жилищных условий.
6. В случае необходимости предоставление кредитных средств застройщику, в том числе до завершения первого этапа строительства;
7. Перевод средств со счетов на ведение строительство поэтапно на основании актов о приемке выполненных работ форма КС-2 и справки о стоимости выполненных работ и затрат КС-3.
8. Получение разрешения на эксплуатацию. Окончательный расчёт между участниками Договора, последующее юридическое оформление.

3. Механизм финансирования долевого строительства через специализированную некоммерческую организацию

Для данного механизма территория под строительство является собственностью субъекта Российской Федерации и предоставляется некоммерческой организации с целью строительства социального жилья и наемных домов для отдельных категорий граждан, нуждающимся в улучшении качества жилищных условий (дети-сироты, жители аварийных домов, ветераны ВОВ и др.). Некоммерческая организация создается органами исполнительной власти субъекта и выполняет функцию оператора строительства.

Подготовка таких проектов занимает много времени из-за необходимости принятия закона о предоставлении земельных участков и проведении организационных мероприятий. Финансирование осуществляет оператор строительства.

Механизм финансирования проекта в случае использования некоммерческих

организаций включает следующие этапы:

1. Принятие закона субъекта РФ о предоставлении земельных участков специализированной некоммерческой организации в целях строительства жилья для отдельных категорий граждан;
2. Оформление нормативно-правовых актов, регламентирующих создание и деятельность специализированной некоммерческой организации.
3. Создание организации-оператора строительства путём регистрации нового юридического лица или репрофилирования уже существующей некоммерческой организации.
4. Определение социальных задач, финансовое планирование использования бюджетных средств, средств дольщиков и будущих нанимателей.
5. Проведение тендера на строительство социального жилья в регионе среди строительных компаний.
6. Подготовку исходно-разрешительной и проектной документации, получение разрешения на строительство, осуществление строительства с предоставлением поэтапного финансирования оператором.
7. Завершение строительства и ввод в эксплуатацию объекта, предоставление квартир гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий.
4. **Комплексный механизм проектного финансирования при строительстве жилья экономкласса и оказании содействия гражданам в улучшении жилищных условий**

Проект осуществляется на земельных участках, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации. На льготных условиях они предоставляются частному застройщику с целью оказания содействия гражданам в улучшении жилищных условий. При таком механизме наиболее

целесообразным является создание фонда арендного жилья (коммерческий и некоммерческий найм).

Для коммерческих наемных домов может быть прекращено использования здания как наемного дома через определенный срок после сдачи. Такая система позволяет строить отношения между застройщиком и кредитной организацией по схеме лизинга жилой недвижимости. Это обеспечивает инвестиционную привлекательность проекта. Для граждан договоры носят комплексный характер и включают как договор найма, так и долевого участия, что означает возможность последующего выкупа жилья.

Для домов некоммерческого пользования инвестиционная привлекательность заключается в предоставлении бюджетного финансирования и льготных условий получения территории под строительство. Однако, целесообразнее создание фонда арендного некоммерческого жилья через специализированные некоммерческие организации, являющиеся операторами.

Комплексный механизм финансирования долевого строительства жилья экономкласса подразделяется на следующие этапы:

1. Выделение земельного участка под строительство жилья эконом класса.
2. Определение технико-экономических параметров и социальных задач проекта.
3. Проведение аукциона на предоставление земельного участка между инвестиционно-строительными компаниями (застройщиками) по критерию наличия у них достаточного объема собственных средств.
4. Проектирование здания, получение разрешения на строительство. На данном этапе финансирование осуществляет сам застройщик. Организация сбора заявок на участие в долевом строительстве без внесения оплаты.

5. Поэтапное ведение строительства здания. Проектное финансирование долевого строительства через уполномоченную организацию, в том числе перечисление бюджетных субсидий гражданам на улучшение жилищных условий. Эта организация осуществляет контроль выполнения всех этапов и выполняет функции кредитной организации в межэтапный период.
6. Завершение строительства и ввод в эксплуатацию объекта, с окончательным расчетом и юридическим оформлением отношений участников проекта, а также предоставлением квартир гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий.

Заключение

В результате проведенного исследования можно сделать вывод о том, что в число основных механизмов финансирования долевого строительства на данный момент входят ипотечное кредитование, кредитование с долгосрочным блокированием средств. Однако в условиях нынешнего кризисного состояния рынка и снижение доходов населения такие методы оказываются малоперспективными. Поэтому предлагается ввести комплексный механизм финансирования таких проектов, что позволит обеспечить надежность реализации, снизить стоимость жилья, а также обеспечить решение социальных программ по улучшению жилищных условий отдельных категорий граждан.

Библиографический список

1. Брюханова Н. В. Использование инвестиционных ресурсов страховых компаний и лизинговых сделок для финансирования инвестиционных проектов в строительстве // Финансовый менеджмент. 2008. № 5. С. 113—117.
2. Гареев И. Ф. Перспективы развития жилищно-строительных кооперативов в современных условиях // Право и инвестиции. 2012. № 1—2. С. 113—116.
3. Гордонова Н. В., Скипин Д. Л., Степанов А. С. Развитие механизма государственно-частного партнерства в строительной отрасли // Вестник УрФУ. 2011. № 6. С. 60—74.
4. Гусев Е. К., Морозов В. В. Особенности коллективного инвестирования жилищного строительства в регионе // Экономика региона. 2011. № 4. С. 288—292.
5. Дмитриенко Ю. О. Финансирование строительных проектов через закрытые паевые инвестиционные фонды недвижимости (ЗПИФН) // Транспортное дело России. 2011. № 4. С. 197—199.
6. Жилищный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 29.12.2004, ред. 01.09.2013.
7. Зеленева А. Ю. Структура и субъекты рынка ипотечного жилищного кредитования // Вестник Поволжского государственного технологического университета. Серия: Экономика и управление. 2011. № 3. С. 106—113.
8. Золотухина К. Н. Долевое жилищное строительство как приоритетное направление развития регионального рынка жилой недвижимости // TERRA ECONOMICUS. 2010. Т. 8. № 2. Ч. 3. С. 181—186. URL: <http://sfedu.ru/evjur/data/2010/journal8.2.3.pdf>.
9. Инвестиции в недвижимость. URL: <http://expert.ru/2012/12/19/invest-idei/>.

10. Лебедев Д. С. Риски инвестирования в ипотечные ценные бумаги Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) // Вестник Волжского университета им. В. Н. Татищева. 2009. № 16. С. 219—222.
11. Малышкина Е. С. Строительные сберегательные кассы // Вестник Самарского финансово-экономического института. 2013. № 1 (17). С. 44—49.
12. Овсянникова Т. Ю., Салагор И. Р. Жилищный лизинг как финансовый механизм инвестирования на рынке жилой недвижимости // Вестник Томского государственного университета. 2011. № 3 (15). С. 40—51.
13. Овсянникова Т. Ю., Салагор И. Р. Формирование региональных систем жилищного лизинга на основе развития специализированных финансовых институтов // Вестник Томского государственного университета. 2013. № 1 (21). С. 102—112.
14. О взаимном страховании: Федеральный закон от 29.11.2007 № 286-ФЗ.
15. О жилищных накопительных кооперативах: Федеральный закон от 30.12.2004 № 215-ФЗ.
16. О федеральной целевой программе «Жилище» на 2011—2015 годы: постановление Правительства РФ от 17.12.2010 № 1050.
17. Об инвестиционных фондах: Федеральный закон от 29.11.2001 № 156-ФЗ.
18. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ.
19. Об ипотечных ценных бумагах: Федеральный закон от 11.11.2003 № 152-ФЗ.

20. Палий В. Л. Строительные сберегательные кассы как новый инструмент жилищной политики России // Научный вестник Волгоградской академии государственной службы. 2010. № 1. С. 84—88.
21. Пересыпкина Н. В. Ипотечные ценные бумаги как инструмент решения проблемы обеспечения жильем населения // Вестник Волжского университета им. В. Н. Татищева. 2010. № 19. С. 108—111.
22. Пехурин А. Б., Опарина Л. А., Строкин К. Б. Облигации как финансовый инструмент решения жилищной проблемы // Известия ВУЗов. Серия «Экономика, финансы и управление производством». 2013. № 2 (16). С. 28—33.
23. Пилавова Э. Г. Строительно-сберегательное общество как основной институт развития массового ипотечного кредитования в развитых и развивающихся странах // Вестник Челябинского государственного университета. 2011. № 16 (231). С. 125—127.
24. Пушкин А. Л. Преимущества и недостатки закрытых паевых инвестиционных фондов // Имущественные отношения в РФ. 2007. № 4 (67). С. 32—36.
25. Распутин А. В. Закрытые паевые инвестиционные фонды недвижимости // Инвестиции. 2009. № 6. С. 148—152.
26. Тарасюк В. М. Жилищно-строительные кооперативы как оптимальная модель обеспечения населения доступным жильем // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. 2009. № 2 (39). С. 36—39.
27. Тихомирова Е. В., Гуженко М. В. Строительные сберегательные кассы на рынке ипотечного кредитования // Деньги и кредит. 2009. № 9. С. 59—65.
28. Яманаев Р. Ф. Жилищные накопительные кооперативы: право на жизнь // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2009. № 3 (90). С. 25—28.

29. Центральны банк Российской Федерации [Электронный ресурс] Режим доступа: <http://www.cbr.ru/>.
30. Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства (Фонд РЖС) [Электронный ресурс] Режим доступа: <http://www.fondrgs.ru>
31. Центр градостроительных проектов [Электронный ресурс] Режим доступа: <http://grad.center/o-merax-po-vnedreniyu-mexanizmov-proektnogo-finansirovaniya-zhilishhnogo-stroitelstva/>
32. Федеральный закон от 03.07.2016 N 304-ФЗ "О внесении изменения в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" // СПС КонсультантПлюс