УДК 69:338.45:330.322

© Р. А. Фалтинский, д-р экон. наук, профессор,
советник ген. директора
(ПАО «Ленэнерго»)

© К. В. Малинина, д-р экон. наук, профессор

© Е. В. Гриднев, аспирант

(Санкт-Петербургский государственный
архитектурно-строительный университет)

E-mail: Gridnev.pro@yandex.ru

DOI 10.23968/1999-5571-2019-16-5-298-302

© R. A. Faltinskiy, Dr. Sci. Ec., Professor,
Advisor to the General Director
(JSC «Lenenergo»)

© K. V. Malinina, Dr. Sci. Ec., Professor

© E. V. Gridnev, post-graduate student

(Saint Petersburg State University of Architecture
and Civil Engineering)

E-mail: Gridnev.pro@yandex.ru

АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ФИНАНСИРОВАНИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ACTUAL PROBLEMS OF FINANCING HOUSING CONSTRUCTION PROJECTS IN THE RUSSIAN FEDERATION

Раскрываются основные схемы финансирования инвестиционно-строительных проектов с учетом их особенностей. Также проанализированы основные изменения в нормативно-правовой документации, которые влекут за собой большие изменения в области жилищного строительства. В результате исследования выявлены положительные моменты и негативные последствия для участников инвестиционно-строительного процесса.

Ключевые слова: долевое строительство, инвестиционно-строительные проекты, финансирование, конечный потребитель, жилищное строительство.

The article reveals the main schemes of financing investment and construction projects, taking into account their features. The main alterations in the regulatory documents, which entail considerable changes in the field of housing construction, are analyzed. The result of the study is identification of positive aspects and negative consequences for the participants of the investment and construction process.

Keywords: shared-equity construction, investment and construction projects, financing, final consumer, housing construction.

После распада СССР и смены политического строя правовая система страны претерпела большие изменения, которые способствовали развитию предпринимательской деятельности и признанию частной собственности на недвижимость. Опыт применения доступных на западе правовых конструкций и появление возможности заключать гражданско-правовые сделки по приобретению недвижимого имущества способствовали появлению новых механизмов инвестирования [1].

Отечественный опыт реализации инвестиционно-строительных проектов (ИСП) насчитывает множество различных схем привлечения денежных средств, которые постоянно развиваются и совершенствуются, а их выбор зависит от типа ИСП и возможностей девелопера. Основ-

ные схемы финансирования, применяемые на территории РФ, представлены в таблице [2, 3].

Как правило, при реализации ИСП используется не один, а несколько видов финансирования в комплексе, которые привлекаются на разных его этапах, более подробно рассмотренных в работах Асаула А. Н. и Алексеева А. Н. [4–6]. Если рассматривать жилищное строительство, то в отечественной практике часто застройщик является собственником земельного участка, что по факту приравнивает его к статусу девелопера. На предпроектной стадии девелопер вкладывает собственные средства и становится первым претендентом на собственность реализуемого объекта строительства. Далее на проектной стадии и стадии строительства могут привлекаться денежные средства соинвесторов, кредитных ор-

ганизаций и закрытых паевых инвестиционных фондов недвижимости [7].

Однако в современной отечественной практике наиболее весомым источником денежных средств, привлекаемых девелоперами, является долевое строительство. Фактически, под долевым строительством понимается такая форма строительства, при которой девелопер на полученные от покупателя денежные средства строит жилье, которое предоставляет покупателю согласно договору долевого участия (ДДУ). Основная выгода покупателя в таком случае состоит в том, что за период строительства недвижимость дорожает и в конечном итоге ее стоимость оказывается выше, чем сумма, которую выплатил покупатель на стадии строительства. Для правового урегулирования этого процесса и защиты покупателей был принят Федеральный закон от 20.12.2004 г.

№ 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», в котором отражены права дольщиков и обязательства для застройщиков. Этот Федеральный закон сформировал нормативную базу для государственного контроля над застройщиками и их действиями по отношению к участникам долевого строительства [8, 9]. Предпосылкой для принятия данного нормативного акта можно считать Постановление ВС РФ от 24.12.1992 № 4219-1 (с изм. от 04.06.1993) «О введении в действие закона РФ “Об основах федеральной жилищной политики”» (URL: http://www.consultant.ru/document/cons_d:oc_LAW_1334/, свободный (дата обращения: 06.07.2019 г.)), который определял основные принципы реализации права граждан страны на

Схемы финансирования, применяемые на территории РФ

Название схемы финансирования ИСП	Общее описание
Собственные средства девелопера	Как правило, при реализации крупных ИСП не распространено, за исключением случаев, когда строительство объекта ведется для дальнейшего собственного использования. Средства девелопера в большинстве случаев вкладываются на предпроектной или проектной стадии реализации ИСП. На последующих этапах начинают привлекать денежные средства из внешних источников
Привлечение денежных средств сторонних инвесторов	Сторонними инвесторами могут быть как и крупные компании, выступающие в роли стратегических инвесторов-партнеров для получения последующей выгоды от продажи или использования объекта строительства, так и конечные покупатели по договорам долевого участия в строительстве, цель которых — получение в пользование доли площадей завершеного объекта строительства
Привлечение средств кредитных организаций (банков)	Финансирование проекта кредитными организациями обычно осуществляется на инвестиционной фазе после получения разрешения на строительство. Разделяется на проектное финансирование и инвестиционное кредитование
Использование закрытых паевых инвестиционных фондов	Управляющие компании формируют закрытые паевые инвестиционные фонды недвижимости (ЗПИФН) за счет денежных средств частных инвесторов. Только фонды данного типа имеют возможность участвовать в ИСП. Фонды в период своего действия вкладывают собранные денежные средства в различные ИСП, а после занимаются продажей данной недвижимости и с вырученных средств рассчитываются с пайщиками. После продажи всей недвижимости фонды закрываются
Облигационные займы	Размещая облигации на различных фондовых рынках, компания-эмитент имеет возможность привлечь денежные средства сторонних юридических и физических лиц по более низким процентным ставкам, нежели чем у кредитных организаций. Держатели облигаций получают доход в виде периодических выплат процентов от номинальной стоимости ценной бумаги (купонные выплаты)
Публичное размещение акционерного капитала	При определенной организационно-правовой форме крупные компании-девелоперы для реализации крупных ИСП привлекают денежные средства путем размещения ценных бумаг на фондовых рынках

жилье в современных социально-экономических условиях. Но в нем не предусмотрены условия и способы привлечения денежных средств граждан для жилищного строительства. Вопрос нормативного урегулирования сферы долевого строительства актуален, поскольку сфера жилищного строительства особенно в крупных городах России затрагивает интересы огромного количества компаний и конечных потребителей. К примеру, согласно данным Росреестра (официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии. URL: <https://rosreestr.ru/site>, свободный (дата обращения: 06.07.2019 г.)) учет договоров долевого участия находится под особым контролем. По опубликованным данным за 2018 год в стране зарегистрировано 795 946 ДДУ. Подобным образом в России строится 70–80 % многоэтажного жилья [10].

Однако долевое строительство сложно назвать безрисковым и надежным способом покупки жилья, поскольку несмотря на принятие нормативных документов в этой области недобросовестные застройщики и мошенники до сих пор существуют. По этой причине 1 июля 2019 года вступили изменения в Федеральный закон № 214-ФЗ, которые впоследствии могут привести к полному исчезновению долевого строительства в нашей стране. Ключевое изменение в указанном выше Федеральном законе — исключение возможности девелоперам прямого привлечения денежных средств дольщиков для финансирования строительства. В качестве альтернативного источника привлечения денежных средств предложено проектное финансирование посредством банковского кредита. С 2019 года компании-девелоперы частично лишены возможности использовать деньги дольщиков напрямую, их аккумулируют на специальных банковских счетах эскроу до наступления момента ввода в эксплуатацию строящегося объекта.

Федеральный закон № 175-ФЗ вносит изменения в Федеральный закон № 214-ФЗ¹, при этом, по словам Президента РФ Владимира Путина,

¹ Российская Федерация. Законы. О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» федер. закон: [принят Государственной Думой 21 июня 2018 г.; одобр. Советом Федерации 27 июня 2018 г.] № 175-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 2018.

это необходимо для того, чтобы защитить обманутых дольщиков и сократить их количество до минимума. Любые изменения такого рода несут в себе огромные последствия как для строительных организаций, так и для страховых компаний², и в конечном итоге для самих дольщиков. Среди основных изменений можно выделить следующие.

Введение требований для застройщика, среди которых участие в строительстве должно быть не менее трех лет, кроме того, необходимо наличие разрешения только на один объект. По-другому это правило звучит так: один застройщик — одно разрешение на строительство. При строительстве обязательно проведение экспертизы проектной документации. Также для застройщика сформированы многочисленные финансовые ограничения, например: наличие собственных средств застройщика должно составлять не менее чем 10 % от стоимости проекта; обязательства компании не должны превышать 1 % от стоимости строительства; запрет на создание и осуществление сделок, не связанных с осуществлением долевого строительства и т. п.; появление эскроу-счетов, на которых аккумулируются денежные средства покупателей и которые компания сможет снять только в случае сдачи жилых помещений в эксплуатацию; застройщик несет финансовую ответственность за отказ устранить дефекты в построенной квартире; необходимость перечисления средств на компенсационный фонд для погашения задолженности перед дольщиком в случае банкротства юридического лица и т. д.

Последствиями всех указанных выше изменений является то, что застройщики, которые на данный момент добросовестно осуществляют свою деятельность, понесут дополнительные расходы, связанные с усложнением процедуры получения разрешения на строительство и дополнительной зависимостью от банковских структур, а также потребуются выплаты процентов по взятому кредиту со стороны застройщика, что безусловно, увеличит себестоимость строительства, и в последствии стоимость квартир для конечного потребителя. А наличие всех остальных требований вынудит небольших застрой-

² РБК. Недвижимость. URL: <https://realty.rbc.ru/news/5bac974a9a79477a9e92701a>, свободный (дата обращения: 15.08.2019 г.).

щиков покинуть рынок за неимением возможности осуществлять свою деятельность в текущих условиях проектного финансирования, а значит, возрастет рыночная монополизация.

В большинстве случаев застройщики, в том числе и крупные, используют деятельность подрядных организаций для выполнения некоторых видов работ. Взаимодействие с подрядными организациями при осуществлении проектного финансирования усложнится, поскольку застройщик будет минимизировать оттоки собственных или кредитных денежных средств, увеличивая сроки выплат по договорам подряда, что серьезно повлияет на финансовую стабильность малых и средних подрядных организаций. Такие организации будут уходить со строительного рынка ввиду своей неконкурентоспособности, основанной на неспособности выполнять СМР без постоянного финансирования.

На первый взгляд кажется, что наибольшую выгоду после этих изменений получит банковский сектор, однако до конца банки не понимают своей роли в этой формирующейся цепочке движения денежных средств. Пока нет большого портфеля проектов, которые были бы реализованы с использованием эскроу-счетов, сложно говорить о конкретной выгоде или негативных последствиях такой схемы. Бесспорно, изменения в этой сфере прибавят новые функциональные обязанности для финансовых организаций³.

Таким образом, изменения в Федеральном законе № 214-ФЗ формируют новую экономическую среду, которая должна окончательно решить проблему обманутых дольщиков, но для которой будут характерны две важные проблемы:

1) увеличение стоимости готового жилья для конечного потребителя из-за повышения себестоимости реализации ИСП;

2) усложнение деятельности мелких и средних организаций застройщиков и подрядных организаций, задействованных в процессе строительства.

Вступившие в силу изменения с 1 июля 2019 года о переходе на проектное финансирование строительства рассчитаны на трехлетний переходный период. Поскольку многие «подводные

камни» и проблемы проявятся только при масштабной реализации программы и полном отказе от долевого строительства, возникновение дополнительных изменений и специальных условий со стороны государства и бизнес-сообщества очевидно.

Большинство девелоперов стали разрабатывать альтернативные механизмы по привлечению денежных средств для реализации своих ИСП. Актуальным вопросом является поиск грамотных механизмов и инструментов регулирования взаимоотношений участников инвестиционно-строительного процесса с соблюдением интересов абсолютно всех сторон, которые позволят добросовестным компаниям-девелоперам избежать дополнительных издержек, связанных с описанными выше изменениями в законодательстве.

Библиографический список

1. Люлин П. Б. Кросс-(мультипликативные) эффекты в инновационной деятельности при реализации строительных проектов // Вестник гражданских инженеров. 2018. № 6(71). С. 229–235. URL: <http://vestnik.spbgasu.ru>, свободный (дата обращения: 15.04.2019).
2. Похилый Е. Ю. Схемы финансирования инвестиционно-строительных проектов // Оценка инвестиций. 2016. № 3. С. 47–61. URL: <http://cyberleninka.ru>, свободный (дата обращения: 20.04.2019).
3. Дмитренко Ю. О. Финансирование строительных проектов через закрытые паевые инвестиционные фонды недвижимости (ЗПИФН) // Оценка инвестиций. 2016. № 3. С. 47–61. URL: <http://cyberleninka.ru> (дата обращения: 02.02.2019).
4. Асаул А. Н., Лобанов А. В. Специализация в строительстве как экономическое явление в рамках институциональной теории // Экономика строительства. 2014. № 2(26). С. 12–24.
5. Асаул А. Н. Кластерная модель организации субъектов региональных инвестиционно-строительных комплексов. URL: https://www.spbgasu.ru/upload-files/vuz_v_licah/publish/asaul_aa/statii_world/3.doc, свободный (дата обращения: 02.02.2019).
6. Алексеев А. А., Асаул А. Н., Иванов А. С., Загускин Н. Н. Девелопмент: эволюция функции и интеграции в региональный инвестиционно-строительный комплект. URL: <http://kniga.seluk.ru/k-stroitelstvo/1076570-1-aa-alekseev-asaul-ivanov-zaguskina-development-evolyuciya-funkcii-integraciya->

³ Официальный сайт ПАО «Сбербанк». URL: <https://www.sberbank.ru/ru/person>, свободный (дата обращения: 14.08.2019 г.).

regionalniy-investicionno-stroitel.php (дата обращения: 07.05.2019).

7. Семенов М. Е. Особенности взаимодействия участников инвестиционного процесса при реализации проектов жилищного строительства // Научное ведение. 2013. № 3. С. 1–8. URL: <http://cyberleninka.ru> (дата обращения: 05.05.2019).

8. Ершов О. Г. О существенных условиях договора участия в долевом строительстве // Право и экономика. 2007. № 3. С. 35–39.

9. Бобровникова М. А. Договор участия в долевом строительстве // Журнал российского права. 2006. № 1. С. 75–84.

10. 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.

References

1. Lyulin P.B. *Kross-(mul'tiplikativnye) ehffekty v innovatsionnoy deyatel'nosti pri realizatsii stroitel'nykh projektov* [Cross-(multiplicative) effects in innovation activities in the implementation of construction projects]. *Vestnik grazhdanskikh inzhenerov – Bulletin of Civil Engineers*, 2018, no. 6(71), pp. 229–235. Available at: <http://vestnik.spbgasu.ru> (accessed: 15.04.2019).

2. Pokhilyy E. Yu. *Skhemy finansirovaniya investitsionno-stroitel'nykh projektov* [Schemes of financing of investment and construction project]. *Otsenka investitsiy – Evaluation of investments*, 2016, no. 3, pp. 47–61. Available at: <http://cyberleninka.ru> (accessed: 20.04.2019).

3. Dmitrenko Yu. O. *Finansirovanie stroitel'nykh projektov cherez zakrytye paevye investitsionnye fondy nedvizhimosti (ZPIFN)* [Financing of construction projects through the closed share investment funds of real estate (CSIFRE)]. *Otsenka investitsiy – Investment Evaluation*, 2016, no. 3, pp. 47–61. Available at: <http://cyberleninka.ru> (accessed: 02.02.2019).

4. Asaul A. N., Lobanov A. V. *Spetsializatsiya v stroitel'stve kak ehkonomicheskoe yavlenie v ramkakh*

institutsional'noy teorii [Specialization in construction as an economic phenomenon within the framework of institutional theory]. *Ehkonomika stroitel'stva – Economics of construction*, 2014, no. 2(26), pp.12–24.

5. Asaul A. N. *Klasternyy kharakter razvitiya regional'nogo investitsionno-stroitel'nogo kompleksa* [Cluster character of regional investment and construction complex development]. Available at: https://www.spbgasu.ru/upload-files/vuz_v_licah/publish/asaul_aa/statii_world/3.doc (accessed: 02.02.2019).

6. Alekseev A. A., Asaul A. N., Ivanov A. S., Zaguskin N. N. *Development: evolyutsiya funktsii i intergratsii v regional'nyy investitsionno-stroitel'nyy komplekt* [Development: evolution of function and integration into regional investment and construction set]. Available at: <http://kniga.seluk.ru/k-stroitelstvo/1076570-1-aa-alekseev-asaul-ivanov-zaguskin-development-evolyuciya-funkcii-integraciya-regionalniy-investicionno-stroitel.php> (accessed: 07.05.2019).

7. Semenov M. E. *Osobennosti vzaimodeystviya uchastnikov investitsionnogo protsessa pri realizatsii projektov zhilishchnogo stroitel'stva* [Features of interaction of investment process participants at realization of housing construction projects]. *Naukovedenie – Science Studies*, 2013, no. 3, pp. 1–8. Available at: <http://cyberleninka.ru> (accessed: 05.05.2019).

8. Ershov O. G. *O sushchestvennykh usloviyakh dogovora uchastiya v dolevom stroitel'stve* [On the essential conditions of the contract of participation in shared-equity construction]. *Pravo i ehkonomika – Law and Economics*, 2007, no. 3, pp. 35–39.

9. Bobrovnikova M. A. *Dogovor uchastiya v dolevom stroitel'stve* [Contract of participation in shared-equity construction]. *Zhurnal rossiyskogo prava – Journal of Russian Law*, 2006, no. 1, pp. 75–84.

10. Kubasova T. I., Novikova N. G., Sukhodolov A. P. *Perspektivy i problemy razvitiya zhilishchnogo stroitel'stva v Rossii v kontekste poslednikh izmeneniy zakonodatel'stva* [Prospects and problems of development of housing construction in Russia in the context of recent changes in legislation]. *Baikal Research Journal*, 2017, vol. 8, no. 4. DOI: 10.17150/2411- 6262.2017.8(4).23.