УДК 332.8

© О. Ю. Бочкарева, аспирант
(Санкт-Петербургский государственный
архитектурно-строительный университет,
Санкт-Петербург, Россия)
E-mail: olga937-308-19@mail.ru

DOI 10.23968/1999-5571-2020-17-4-219-230

© O. Yu. Bochkareva, post-graduate student
(Saint Petersburg State University
of Architecture and Civil Engineering,
St. Petersburg, Russia)
E-mail: olga937-308-19@mail.ru

ПРОЕКТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА: ОТЕЧЕСТВЕННЫЙ И ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ

PROJECT FINANCING OF HOUSING CONSTRUCTION: DOMESTIC AND FOREIGN EXPERIENCE

С 1 июля 2019 г. строительная отрасль РФ перешла на проектное финансирование жилищного строительства. В связи с этим застройщики должны финансировать строительство за счет использования собственных и кредитных средств. Согласно данной модели, банки выступают в роли кредитора, а также в роли контролирующего органа за целевым расходованием средств в проект со специальных счетов «эскроу». В статье рассматривается понятие проектного финансирования, его основные формы и виды. Выполнен сравнительный анализ отечественной и зарубежной практики проектного финансирования, представлена статистика перехода строительных организаций к данной модели. Исследована система взаимодействия основных участников строительного проекта: потребителя, застройщика, банка.

Ключевые слова: проектное финансирование, жилищное строительство, эскроу-счета.

Since July 1, 2019, the construction industry of the Russian Federation has switched to project financing of housing construction. In this regard, developers must provide financing of construction by using the owned and credit assets. According to this model, banks act as credit providers, as well as a supervisory authority for the appropriate expenditures of funds targeted to the project from special escrow accounts. The article discusses the concept of project financing, its main forms and types. A comparative analysis of domestic and foreign practice of project financing is made, and statistics data of transition of construction organizations to this model are presented. The system of interaction between the main participants of the construction project, namely, the consumer, the developer, the bank, is studied.

Keywords: project financing, housing construction, escrow accounts.

На сегодняшний день в России начинает внедряться проектный подход к финансированию объектов жилищного строительства, призванный минимизировать негативные последствия долевого строительства, когда появилась категория «обманутые дольщики» [1]. Вместе с тем данная модель не нова. В зарубежной практике первый опыт проектного финансирования прослеживается с начала XX столетия, который был связан с ростом инвестиционной активности и масштабов финансируемых проектов. Впервые данный вид финансирования появился в 1930-х гг. в Техасе для нефтедобычи, в 1978 г. — в США в секторе электроснабжения, а с начала 1990-х гг. в Великобритании к проектному финансированию стали прибегать в сфере обще-

ственной инфраструктуры (общественные здания, дороги, транспорт и т. п.) и недвижимости [2].

В литературе существует большое количество определений понятия «проектное финансирование», но наиболее полное сформулировано Э. Р. Йескомбом: «проектное финансирование — это метод привлечения долгосрочного заемного финансирования для крупных проектов посредством „финансового инжиниринга“, основанный на заимствовании под денежный поток, генерируемый только самим проектом; он зависит от детальной оценки создания проекта, операционных рисков и рисков дохода и их распределения между инвесторами, заимодавцами и другими

участниками на основании контрактов и других договорных соглашений» [3].

Стоит отметить, что за рубежом не существует принципиально разных подходов к оценке проектов в зависимости от отрасли, в которой данный проект будет осуществляться, поэтому выделим типичные характеристики проектного финансирования [3]:

1) осуществляется для юридически и экономически «самодостаточного» проекта через организацию, которая специализируется в этом направлении;

2) рассматривается только новый проект (редко — уже созданный бизнес), который осуществляется отдельной проектной компанией;

3) осуществляется в случаях, когда соотношение долга к собственному капиталу высокое (размер ссуды может составлять 70–90 % от полной стоимости проекта);

4) банки-кредиторы при выплате и обслуживании долга больше рассчитывают на будущий денежный поток от проекта, чем на стоимость активов организации;

5) основные гарантии для банков — контракты организации и лицензии или права собственности на пользование природными ресурсами, а не физические активы;

6) проект имеет ограниченный срок жизни, по окончании которого долг должен быть полностью погашен.

Выделяют несколько форм проектного финансирования в зависимости от доли риска, принимаемой кредитором [2, 4, 5]:

- финансирование с полным регрессом на заемщика (full recourse financing) — на заемщика ложатся большинство рисков; кредитор выдает займ под залог активов заемщика; «цена» займа относительно низкая;

- финансирование без права регресса на заемщика (non recourse financing) — кредитор берет на себя все риски, касающиеся проекта; возврат кредита осуществляется только из прибыли проекта; «цена» займа достаточно высокая;

- финансирование с ограниченным правом регресса (limited recourse financing) — предусматривается распределение рисков между кредитором и заемщиком; все участники принимают на себя конкретные коммерческие обязательства; кредитор имеет ограниченное право перевода на

заемщика ответственности за погашение кредита; «цена» займа умеренная.

В зарубежной практике проектное финансирование можно разделить на два вида: параллельное и последовательное. Параллельное финансирование также называют «совместным». Это означает, что в один проект привлекается сразу несколько банков, которые обычно просто разделяют ответственность за различные аспекты сделки между собой, что позволяет им использовать свои ресурсы более эффективно, а также снижать кредитные риски.

Последовательное финансирование предполагает участие банка-инициатора кредитного соглашения и банков партнеров. При этом банк-инициатор берет на себя всю деятельность по получению кредитной заявки, оценке проекта, разработке кредитного договора и предоставлению кредита, и только затем в этот процесс подключаются банки-партнеры.

Феномен проектного финансирования тесно связан с такой экономической категорией, как жизненный цикл проекта.

Жизненный цикл проекта — это период времени, которое протекает с момента замысла проекта до его завершения/ликвидации.

Проектное финансирование за рубежом, основанное на концепции жизненного цикла проекта, можно условно разделить на три стадии (рис. 1) [3].

Первая стадия — разработка. В этот период задумывается проект, осуществляются переговоры для подписания проектных контрактов, объединяются капиталы для финансирования (собственный и заимствованный). На данном этапе приоритетная роль отводится инвесторам, которые управляют проектом (банки не приветствуют участия в проекте пассивных инвесторов, по крайней мере, такие инвесторы не должны обладать значительной частью собственного капитала проекта). При завершении данной стадии создается проектная компания, которая приступает к управлению проектом. При принятии решения об инвестициях в проект кредиторы, в первую очередь, обращают внимание на то, насколько инвесторы соответствуют следующим требованиям:

- опыт работы в рассматриваемой отрасли;
- объем собственных инвестиций в проект;

Рис. 1. Зарубежный опыт проектного финансирования

- доходность на собственные инвестиции в свой капитал проектной компании;
- наличие соглашения о трансфертных ценах с проектной компанией;
- финансовая возможность (не обязательное условие) поддержать проект при возникновении трудностей.

Что же касается требований к проектной компании, то она не может осуществлять какой-либо другой бизнес, не являющийся частью проекта. Чаще всего инвесторы учреждают новую проектную компанию (причем разрешается зарегистрировать компанию вне границ страны, в которой осуществляется проект, если это может быть выгодно для оптимизации налогообложения) [6].

Рассмотрим более детально работу банков на данном этапе. Банки самостоятельно отправляют инвесторам на начальной стадии развития проекта письма о намерениях (или письма заинтересованности), которые подтверждают заинтересованность банка в участии в проекте. Но данные письма стоит рассматривать лишь

только как подтверждение заинтересованности банка в проекте.

Далее разрабатывается финансовая модель проекта либо финансовым консультантом (представитель организации), либо лид-менеджером (представитель банка). Лучше, чтобы данная модель разрабатывалась совместно. Для финансовой модели используются следующие исходные данные:

- 1) макроэкономические допущения (не оказывают прямого воздействия на проект, но влияют на его финансовые результаты): инфляция, товарные цены, процентные ставки, обменный курс и валюта, экономический рост;
- 2) проектные расходы и источники финансирования;
- 3) операционные доходы и расходы;
- 4) схема займа и обслуживания долга;
- 5) налогообложение и бухгалтерский учет.

Далее банком разрабатываются внутренние предложения по кредитованию, а затем начинаются переговоры по финансовой документации. После их подписания инвесторы получают окон-

чательное подтверждение финансирования проекта.

Вторая стадия — сооружение. На данном этапе происходит использование средств проектного финансирования на строительство по проекту. Эта стадия обычно заканчивается датой начала эксплуатации объекта.

Третья стадия — эксплуатация. На данном этапе происходит коммерческая эксплуатация проекта, генерирование денежного потока, направленного на погашение кредита и выплаты доходов инвесторов.

Российская модель проектного финансирования имеет как общие с зарубежной моделью черты, так и ряд принципиальных отличий. Остановимся на некоторых из них. Самым распространенным способом приобретения жилья в России до недавнего времени была схема покупки по договорам долевого участия (около 80 % жилья), что привело, как уже отмечалось ранее, к появлению категории «обманутых дольщиков», ставших в последние годы одним из политических ресурсов [7, 8]. В этой связи правительством в 2004 году был разработан и принят Федеральный закон № 214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...»¹, а в конце 2017 года

¹ Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации: федер. закон: [принят Государственной Думой 22 декабря 2004 г. Одобрен Советом Федерации 24 декабря 2004 г.] // ИПП «КонсультантПлюс».

Минстрой России разработал план мероприятий («дорожную карту») по поэтапному переходу на модель проектного финансирования [10]. Согласно данному плану основными участниками целевой модели финансирования жилищного строительства являются:

- участник долевого строительства;
- застройщик (его основное общество);
- уполномоченный банк, имеющий право на открытие счетов эскроу и/или специальных счетов для расчетов по договорам участия в долевом строительстве;
- кредитор по ипотечному жилищному кредиту;
- единый институт развития в жилищной сфере.

В табл. 1 представлены основные элементы модели проектного финансирования в сфере жилищного строительства в России².

Для рассмотрения возможности получения проектного финансирования застройщику необходимо обращаться в банк после проведения следующих предварительных работ³:

- оформления прав на земельный участок;

URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51038/ (дата обращения: 06.05.2020).

² План мероприятий («дорожная карта») по поэтапному замещению в течение трех лет средств граждан, привлекаемых для создания многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, банковским кредитованием и иными формами финансирования, минимизирующими риск для граждан [утв. Правительством РФ 21 декабря 2017 г.] // ИПП «КонсультантПлюс». URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_286088/

Таблица 1

Основные элементы проектного финансирования в сфере жилищного строительства

Элемент ПФ	Описание
Договор участия в долевом строительстве	<ul style="list-style-type: none"> • заключается между участником долевого строительства и застройщиком • предусматривает уплату цены договора участия в долевом строительстве исключительно с использованием механизма счетов эскроу и/или специальных счетов
Договор счета эскроу между участником долевого строительства, застройщиком и уполномоченным банком	<ul style="list-style-type: none"> • срок действия договора не более чем на 6 месяцев больше срока действия договора участия в долевом строительстве • передача средств застройщику осуществляется после выполнения им обязательств, предусмотренных договором участия в долевом строительстве • участник долевого строительства не может распоряжаться денежными средствами, находящимися на счете эскроу • на остаток по счету эскроу проценты не начисляются
Договор целевого кредита	<ul style="list-style-type: none"> • заключается между уполномоченным банком и застройщиком • фондируется в том числе за счет денежных средств, размещенных на счетах эскроу и/или специальных счетах, и иных источников

- проведения изыскательских работ;
- подготовки проекта застройки;
- получения разрешения на строительство.

Банк принимает в залог по рыночной стоимости, определенной независимой оценочной компанией, два объекта³:

- незастроенный земельный участок;
- имущественные права на строящееся жилье (суммарная цена продажи всей возводимой недвижимости, без учета скидок).

В общем виде новый порядок взаимодействия и выделения средств на проектное финансирование представлен на рис. 2, табл. 2 [9].

³ Проектное финансирование на примере застройщиков. URL: <https://ce-na.ru/news/proektnoe-finansirovanie-na-primere-zastroyshchikov/>

В табл. 3 представлена система взаимодействия застройщика с банком, осуществляющим финансирование проекта, которая предполагает прохождение ряда этапов^{3,4}.

Стоит отметить, что на этапе инвестирования застройщик выплачивает только «тело» кредита, а проценты начинают начисляться лишь после раскрытия эскроу-счета. При этом процентная ставка по кредиту формируется по гибкой системе и в дальнейшем изменяется в зависимости от наполняемости эскроу-счета — чем больше денежных средств на счете, тем ниже процентная ставка. Зачисленные средства дольщиков на эти счета являются основой для фондирования

⁴ Проектное финансирование, ДОМ.РФ. URL: <https://xn--d1aqf.xn--p1ai/project-finance> (дата обращения: 30.04.2020).

Рис. 2. Модель проектного финансирования в России

Таблица 2

Взаимодействие субъектов инвестиционного процесса в проектом финансировании

№	Связи	Характеристика
1	Покупатель – Банк	• перечисление денежных средств за квартиру, которые замораживаются на эскроу-счете до окончания строительства (они в равной степени неприкосновенны и для банка, и для застройщика, но служат базой для фондирования)
2	Покупатель – Застройщик	• заключение с застройщиком договора долевого участия
3	Банк – Покупатель	• выдача ипотечного кредита • перечисление средств за квартиру с эскроу-счета в случае банкротства застройщика
4	Банк – Застройщик	• выдача целевого кредита • поэтапное финансирование строительного объекта и контроль расходования средств по условиям договора проектного финансирования • перечисление денежных средств с эскроу-счета после сдачи объекта (получения разрешения на ввод в эксплуатацию)
5	Застройщик – Банк	• уплата тела целевого кредита сразу после получения целевого кредита • уплата процентов по целевому кредиту после раскрытия эскроу-счетов
6	Застройщик – Покупатель	• передача готовой квартиры

Таблица 3

Система взаимодействия застройщика с банком

Застройщик	Банк
Первый этап	
Строительная компания подает на рассмотрение в банк свою заявку с пакетом проектно-разрешительной и финансовой документации	Банк изучает проект (ПРД и размер собственных средств застройщика в проекте). Вычисляет запас прочности девелопера по формуле $LLCR = \frac{\text{Выручка реализации}}{\text{Кредит} + \text{проценты}}$ Для погашения кредита должно выполняться условие: $LLCR > 1,25$
Второй этап	
Застройщик отправляет на рассмотрение бизнес-план. После проверки банком застройщик получает полноценный анализ своего бизнес-плана. Также на этом этапе у застройщика есть возможность скорректировать его, опираясь на мнения экспертов этой области, которые заинтересованы в актуальности данного проекта	В течение трех рабочих дней банк проводит экспресс-анализ: анализирует бизнес-план проекта, запланированные темпы строительства; изучает верификации цен на предлагаемое жилье и определяет критерии надежности застройщика
Третий этап	
Застройщик получает возможность управлять кредитным продуктом в установленных банком рамках — выбирать размеры собственного участия, выбирать стратегию продаж и опции, изменять проценты по кредиту в зависимости от поступления средств на эскроу-счета	В течение одного рабочего дня банк формирует первое индикативное предложение по финансированию, содержащее рамочные условия финансирования. После уточнения индикативное предложение возвращается в банк со встречными предложениями от застройщика и проходит проверку. После банк передает заявителю уточненное предложение по кредиту
Четвертый этап	
	После рассмотрения заявки кредитным комитетом и согласования (выполнения) застройщиком отлагательных условий формируется окончательное решение, и банк предоставляет застройщику проектное финансирование на ранее согласованных условиях

кредита. А в основе расчета процентной ставки лежит сумма риска невозврата кредита (суммарного), маржа и расходы банка по обслуживанию финансирования проекта.

На прохождение этапов, перечисленных в табл. 3, уходит примерно 20 рабочих дней. Схема кредитования и критерии, по которым происходит корректировка ставки кредита, прозрачны. Оценка строительного проекта осуществляется по критериям (табл. 4), закрепленными в приложении 5 Положения ЦБ РФ № 590-П⁵. Согласно данному положению выделяется четыре уровня кредитоспособности: высокий, доста-

точный, удовлетворительный и слабый. Исходя из максимального количества попадания критериев в одну из этих четырех групп, определяется уровень кредитоспособности застройщика.

Данные критерии позволяют проверить застройщика по объективным данным и реально оценить риски проекта. Однако Положение ЦБ РФ⁵ определяет только общие параметры, а банки разрабатывают и пользуются уже своими регламентами, которые, как правило, еще более жестко подходят к оценке кредитоспособности застройщиков [10]. Также стоит отметить, что, исходя из соответствия максимальному количеству критериев, банки должны формировать на специальном счете ЦБ резервы по целевым кредитам в зависимости от уровня кредитоспособности заемщика⁵.

⁵ О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности: полож. Банка России от 28 июня 2017 г. № 590-П в ред. от 16 октября 2019 г. // ИПП «КонсультантПлюс». URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_220089/

Таблица 4

Критерии для кредитования заемщиков-застройщиков, использующих счета эскроу

Группа	Критерий	Характеристика критерия
1. Финансовое положение	1.1. Рыночные условия	<ul style="list-style-type: none"> Ценовые параметры: насколько ценовые параметры и прогнозные темпы продаж соответствуют/превышают рыночный уровень для сопоставимых объектов Транспортная доступность: насколько транспортная доступность и уровень развития инфраструктуры влияют на уровень спроса Конкуренция в локации: прогнозируемый спрос на имеющиеся в прилегающих районах схожие объекты, находящиеся в стадии строительства, которые могут вызвать рост конкуренции
	1.2. Финансовые показатели	<ul style="list-style-type: none"> Коэффициент покрытия долга денежными потоками: насколько прогнозные денежные потоки от проекта и иные денежные средства превышают номинальные обязательства по кредиту (основной долг + проценты) за весь период кредитования Собственные средства застройщика: размер собственного капитала в инвестиционной стоимости проекта Задолженность по правам (земельный участок, вид разрешенного использования, запрет на строительство) отсутствие/наличие задолженности по оплате прав на земельный участок и/или изменению вида разрешенного использования и/или снятию запрета на строительство
	1.3. Стресс-анализ	Стресс-тест на изменение цен реализации: способность застройщика выполнить обязательства перед участниками долевого строительства и обязательства по целевому кредиту при снижении цен на площади проекта относительно расчетных
2. Финансовая структура	2.1. Срок до погашения кредита по сравнению со сроком до завершения реализации площадей проекта	Доля продаж на инвестиционной фазе: доля площадей проекта, обремененно предполагаемых к продаже до ввода объектов в эксплуатацию
	2.2. График погашения	Условия погашения целевого кредита
3. Политическая и правовая среда	3.1. Получение необходимых разрешений в соответствии с законодательством субъектов РФ	Готовность документов (генплан поселения, правила землепользования и застройки, проект планировки территории) и их соответствие друг другу с учетом границ территорий объектов культурного наследия, границам зон с особыми условиями использования территорий

Продолжение табл. 4

Группа	Критерий	Характеристика критерия
4. Риск строительства	4.1. Получение исходных разрешительных документов для строительства	<ul style="list-style-type: none"> ● Актуальность прав на земельный участок: оформление прав на земельный участок ● Межевание земельного участка: возможность межевания земельного участка под каждый объект (при необходимости) ● Наличие положительного заключения экспертизы в отношении проектной документации ● Наличие и актуальность по времени, а также соответствие техническим характеристикам проекта технических условий подключения к системам ресурсоснабжающих организаций ● Актуальность разрешения на строительство: на сколько срок действия разрешения на строительство превышает расчетный срок ввода соответствующих объектов в эксплуатацию ● Соответствие застройщика/проектной декларации 214-ФЗ: наличие заключения о соответствии застройщика и проектной декларации установленным требованиям
	4.2. Тип контракта на строительство	<ul style="list-style-type: none"> ● Покровие бюджета строительства договором ген. подряда: стоимость и условия договора между застройщиком и генеральным подрядчиком относительно общей стоимости СМР ● Условия договора ген. подряда (цена, сроки, авансы): уровень предельного объема оплаченных, но не выполненных работ от стоимости договора генерального подряда ● Опыт ген. подрядчика: наличие у застройщика положительного опыта (в случае строительства подрядным способом) привлечения генерального подрядчика в аналогичном качестве на предыдущих проектах ● Наличие у застройщика положительного опыта (в случае строительства хозяйственным способом) не менее 5/3 лет строительства предыдущих проектов, а также отсутствие существенных претензий со стороны участников долевого строительства
	4.3. Гарантии завершения	<ul style="list-style-type: none"> ● Подтверждение строительным экспертом банка или независимой инжиниринговой компанией сметной стоимости строительства ● Резерв на непредвиденные работы в бюджете: в каком размере бюджет проекта включает резерв средств на непредвиденные работы (включая затраты на удорожание) ● Гарантийное удержание по договору генподряда: предусматривает ли договор с генеральным подрядчиком гарантии возврата авансов и гарантийное удержание (если да, то в каком размере и какой срок) ● Обеспечение возврата авансовых платежей в соответствии с условиями банковского договора ● Страхование СМР: заключен ли договор страхования строительства монтажных рисков на весь срок строительства с учетом кредитного лимита
	4.4. Опыт работы и финансовое положение на примере реализации аналогичных проектов	<ul style="list-style-type: none"> ● Опыт застройщика (объем, срок): опыт реализации проектов строительства многоквартирных домов застройщика/генерального подрядчика/группы, в которую входит заемщик-застройщик ● На сколько общая площадь реализованных проектов превышает площадь реализуемого проекта ● Финансовое состояние ген. подрядчика: финансовое положение генерального подрядчика ● Важность жилищного строительства для застройщика: является ли строительство многоквартирных жилых домов стратегически важным видом деятельности для застройщика, а также доля строительства многоквартирных жилых домов за последние 5 лет в совокупной выручке группы, в которую входит застройщик-заемщик

Окончание табл. 4

Группа	Критерий	Характеристика критерия
5. Качество инвестора	5.1. Опыт работы инвестора, финансовое положение, опыт в данной стране или отрасли	<ul style="list-style-type: none"> Опыт участия в строительстве (создании) многоквартирных домов заемщика/группы заемщика На сколько общая площадь объектов, введенных за последние 3/2 года, превышает общую площадь многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, строительство которых предусмотрено в рамках рассматриваемого проекта
	6. Обеспечение	<ul style="list-style-type: none"> Состав залогового обеспечения Имеется ли поручительство генерального подрядчика и/или технического заказчика
	6.1. Залог активов с учетом их качества, стоимости и ликвидности	Контроль целевого использования денежных средств
	6.2. Контроль банка-кредитора за денежными потоками	
	6.3. Ковенанты по договору	<ul style="list-style-type: none"> Обязательные предварительные платежи, отсрочки платежей, последовательность платежей, ограничения на дивиденды Согласование с банком основных условий ДДУ Регистрация права собственности застройщика на построенные объекты и права залога Согласование с банком изменений в проекте Контроль над датами ввода в эксплуатацию
	6.4. Наличие средств, зарезервированных на установленные нужды	Обслуживание долга, продление и замещение, непредвиденные события и т. д.
	6.5. Наличие поручительства юридического лица, входящего в группу, в которую входит заемщик-застройщик	Размер поручительства по проекту

Примечание: • — все критерии имеют одинаковый вес.

Таблица 5

**Статистика перехода на счета эскроу в разрезе банков
(по данным АО «ДОМ.РФ» – на 18.05.2020*)**

Наименование банка	РФ			Санкт-Петербург			Ленинградская обл.		
	Дома, шт.	Площадь, тыс. м ²	Застройщики, шт.	Дома, шт.	Площадь, тыс. м ²	Застройщики, шт.	Дома, шт.	Площадь, тыс. м ²	Застройщики, шт.
ВСЕГО:	3 229	32 690	1 321	169	2 624	38	90	861	26
ПАО Сбербанк	2 068	19 474	877	50	679	17		234	11
Банк ВТБ (ПАО)	299	3 873	133	13	229	6		201	7
АО «БАНК ДОМ.РФ»	290	3 318	130	15	324	7		206	4
АО «РОССЕЛЬХОЗБАНК»	88	1 239	18	63	976	1	–	–	–
АО «АЛЬФА-БАНК»	73	840	35	5	86	1	–	–	–
Банк ГПБ (АО)	62	749	25	13	172	1		29	1
ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК»	49	467	16	1	3	1	–	–	–
ПАО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ»	17	220	9	8	148	4		30	1
АО «РАЙФФАЙЗЕНБАНК»	24	225	7	–	–	–		146	2
АО «АБ «РОССИЯ»	7	78	4	–	–	–	2	16	1
ПАО СКБ ПРИМОРЬЯ «ПРИМСОЦБАНК»	1	9	1	1	9	1	–	–	–

* Статистика перехода на счета эскроу в разрезе банков по Российской Федерации, Санкт-Петербургу, Ленинградской области. URL: <https://наш.дом.рф/аналитика/эскроу> (дата обращения: 18.05.2020).

Статистика перехода к проектному финансированию жилищного строительства как в России в целом, так и на территории Санкт-Петербурга и Ленинградской области на сегодняшний день представлена в табл. 5.

По данным Дом.РФ в едином реестре застройщиков по России зарегистрировано 4554 организации⁶. Соответственно, по данным табл. 5 можно сделать вывод, что на данный момент новую модель финансирования используют лишь 29 % застройщиков.

На сайте Банка России вывешен перечень кредитных организаций⁷ по состоянию на 01.05.2020 г. в количестве 93 шт., которые имеют право на открытие счетов эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве, но у 58 из них есть следующая пометка: «По информации банка, реализуемая им бизнес-модель не предполагает открытие и ведение расчетных

счетов застройщика, счетов эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве, либо соответствующее решение банком в настоящее время не принято. Сведения об актуальности данной информации возможно получить в банке». Соответственно, лишь 35 банков на данный момент готовы работать с 4554 застройщиками в рамках проектного финансирования жилищного строительства, а начали работу лишь 28 банков⁸.

Сравнительный анализ отечественного и зарубежного опыта проектного финансирования в сфере жилищного строительства, позволил выявить ряд отличий, которые представлены в табл. 6.

Главным отличием отечественной и зарубежной модели проектного финансирования является то, что за рубежом основной источник погашения кредита — *будущие* денежные потоки от проекта. В отечественной практике иной подход, базирующийся на основных элементах договора долевого участия, который стал лишь более

⁶ Единый реестр застройщиков по Российской Федерации. URL: <https://наш.дом.рф/сервисы/?sortName=devShortNm&sortDirection=desc&page=227&limit=20&subject=null> (дата обращения: 18.05.2020).

⁷ Перечень кредитных организаций, соответствующих требованиям постановления Правительства Российской Федерации от 07.10.2017 № 1232. URL: <https://cbr.ru/> (дата обращения: 18.05.2020).

⁸ Статистика перехода на счета эскроу в разрезе банков по Российской Федерации. URL: <https://наш.дом.рф/аналитика/эскроу> (дата обращения: 18.05.2020).

Таблица 6

Сравнительный анализ отечественной и зарубежной практики проектного финансирования

Зарубежная практика	Отечественная практика
Основной источник погашения кредита — <i>будущие</i> денежные потоки от проекта	Будущими денежными потоками предусмотрено лишь погашение процентов по целевому кредиту
Банки сами ищут привлекательный инвестиционный проект	Застройщик самостоятельно ищет банк, который будет готов профинансировать строительство
Собственный капитал инвесторов и заимствованные денежные средства объединяются и поступают в проектную компанию	Собственные средства застройщик финансирует в строительный объект на свое усмотрение (в договоре целевого кредита описан лишь размер собственного капитала), а банк выделяет денежные средства по запросу под конкретные статьи затрат
Продается лишь готовое жилье	Реализация жилья начинается на всех этапах строительства; ДДУ остается основным документом при заключении сделки между застройщиком и покупателем

«надежным», но повлек за собой глобальное изменение процедуры финансирования в целом. Если раньше деньги после заключения ДДУ поступали напрямую застройщику, то теперь они «замораживаются» на отдельном счете эскроу и переходят застройщику лишь после ввода объекта в эксплуатацию.

На основе анализа приведенной статистики можно сделать вывод о том, что данный механизм задействован не в полной мере, что в первую очередь связано со сложностью реализации модели проектного финансирования в отечественной практике. В связи с этим зарубежная модель представляется нам перспективной с точки зрения использования ее отдельных элементов в отечественной практике.

Библиографический список

1. Гимадиева Л. Ш. Проектное финансирование при финансировании жилищного строительства // Вестник Евразийской науки. 2019. Т. 11, № 2. С. 19–25.
2. Кузнецов М. А., Рыбина Г. А. Мировые и российские тенденции развития проектного финансирования // Гуманитарный вестник. 2016. № 2 (40). URL: <https://doi.org/10.23968/2500-0055-2019-4-3-4-12>
3. Йескомб Э. Р. Принципы проектного финансирования; пер. с англ. М.: Альпина Паблицер, 2015. 408 с.
4. Никонова И. А. Проектное финансирование: особенности современного этапа развития // Зарубежная практика проектного финансирования: сб. ст. М.: РУСАЙНС, 2017. С. 4–11.

5. Ярушкина Н. А., Матюгина Э. Г. Проектное финансирование: оценка состояния и перспектив развития. Томск: Томск. гос. ун-т систем упр. и радиоэлектроники, 2019. 116 с.

6. Никонова И. А., Смирнов А. Л. Проектное финансирование в России. Проблемы и направления развития. М.: Изд-во «Консалтбанк», 2016. 216 с.

7. Бочкарева О. Ю. Проектное финансирование в жилищном строительстве: первые результаты // ФЭС. Финансы. Экономика. Стратегия. 2020. Т. 17, № 1. С. 43–48.

8. Добрынина К. Е. К вопросу о правовой природе проектного финансирования жилищного строительства: проблемные аспекты и пути их решения, анализ современного состояния института // Humanitarian and Socio-Economic Sciences Journal. 2019. № 4 (15). С. 33–47.

9. Токунова Г. Ф. Состав и структура субъектов строительного кластера (на примере предприятий и организаций Северо-Запада России) // Вестник гражданских инженеров. 2012. № 6 (35). С. 303–313.

10. Межуева Т. В., Межуев А. В. О переходе к проектному финансированию жилищного строительства // Интерэкспо ГЕО-Сибирь. 2019. Т. 3, № 2. С. 141–146.

References

1. Gimadieva L. Sh. *Proektnoe finansirovanie pri finansirovanii zhilishchnogo stroitel'stva* [Project financing in housing construction financing]. *Vestnik Evraziyskoy nauki – Bulletin of Eurasian Science*, 2019, vol. 11, no. 2, pp. 19–25.
2. Kuznetsov M. A., Rybina G. A. *Mirovye i rossiyskie tendentsii razvitiya proektnogo finansirovaniya* [World and Russian trends in the development of project financing].

Gumanitarniy vestnik – Humanitarian Bulletin, 2016, no. 2 (40). Available at: <https://doi.org/10.23968/2500-0055-2019-4-3-4-12>

3. Yeskomb E. R. *Printsipy proektnogo finansirovaniya* [Principles of project financing]. Transl. from English. Moscow, Alpina Publ., 2015, 408 p.

4. Nikonova I. A. *Proektnoe finansirovanie: osobennosti sovremennogo etapa razvitiya* [Project financing: features of modern stage of development]. *Sb. st. «Zarubezhnaya praktika proektnogo finansirovaniya»* [Coll. works "International practice of project financing"]. Moscow, RUSAYNS Publ., 2017, pp. 4–11.

5. Yarushkina N. A., Matyugina E. G. *Proektnoe finansirovanie: otsenka sostoyaniya i perspektiv razvitiya* [Project financing: assessment of the status and prospects of development]. Tomsk: Tomsk. gos. un-t sistem upr. i radioelektroniki Publ., 2019, 116 p.

6. Nikonova I. A., Smirnov A. L. *Proektnoe finansirovanie v Rossii. Problemy i napravleniya razvitiya* [Project financing in Russia. Problems and directions of development]. Moscow, Konsaltbankir Publ., 2016, 216 p.

7. Bochkareva O. Yu. *Proektnoe finansirovanie v zhilishchnom stroitel'stve: pervye rezul'taty* [Project

financing in housing construction: the first results]. *FES. Finansy. Ekonomika. Strategiya – FES. Finance. Economy. Strategy*, 2020, vol. 17, no. 1, pp. 43–48.

8. Dobrynina K. E. *K voprosu o pravovoy prirode proektnogo finansirovaniya zhilishchnogo stroitel'stva: problemnye aspekty i puti ikh resheniya, analiz sovremennogo sostoyaniya* [On the legal nature of project financing of housing construction: problematic aspects and ways to solve them, analysis of the current state]. *Humanitarian and Socio-Economic Sciences Journal*, 2019, no. 4 (15), pp. 33–47.

9. Tokunova G. F. *Sostav i struktura sub'ektov stroitel'nogo klastera (na primere predpriyatiy i organizatsiy Severo-Zapada Rossii)* [Composition and structure of the construction cluster's subjects (on the example of the organizations in the North-West of Russia)]. *Vestnik grazhdanskikh inzhenerov – Bulletin of Civil Engineers*, 2012, no. 6 (35), pp. 303–313.

10. Mezhueva T. V., Mezhev A. V. *O perekhode k proektnomu finansirovaniyu zhilishchnogo stroitel'stva* [About the transition to project financing of housing construction]. *Interespo GEO-Sibir*, 2019, vol. 3, no. 2, pp. 141–146.