

Переход на проектное финансирование в жилищном строительстве

Герман Сергей Владимирович, магистрант
 Раковский Виктор Иванович, кандидат технических наук, доцент
 Северный (Арктический) федеральный университет имени М.В. Ломоносова, (г. Архангельск)

В статье рассмотрена суть проектного финансирования в рамках внесенных изменений в 214-ФЗ. Описаны и охарактеризованы основные участники системы финансирования строительства многоквартирных жилых домов, а также проведен анализ преимуществ и недостатков данной модели финансирования относительно ранее действовавшей (делового участия). Указаны статистические данные по реализации данной модели на территории Архангельской области.

Ключевые слова: проектное финансирование, 214-ФЗ, долевое участие, жилищное строительство.

В Российской Федерации с 1 июля 2019 года вступили в силу поправки в законодательство, которые относятся к строительству многоквартирных домов и определяют скорректированные правила взаимодействия участников данного процесса. Суть поправок определяет переход финансирования строительства жилья на проектное.

Проектное финансирование в жилищном строительстве реализуется на основании Федерального закона от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ [1]. На территории Архангельской области реализуют свою деятельность по строительству многоквартирных жилых домов по 214-ФЗ 55 застройщика, что составляет 95% от числа всех существующих застройщиков в регионе (58 застройщиков) остальные 5 % осуществляют свою деятельность не в рамках 214-ФЗ [2]. Следовательно вносимые изменения в законодательство существенно повлияют на строительную отрасль в регионе.

Федеральный закон №214-ФЗ регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов для возмещения затрат на такое строительство, и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства, а также устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

Основные цели введения новой схемы финансирования в строительство многоквартирных домов заключаются в следующем:

- защита прав покупателей жилья;
- удаление с рынка недобросовестных и ненадежных застройщиков;
- сокращение сроков строительства.

До внесения изменения в действующий № 214-ФЗ принципиальная схема определяла прямое взаимодействие покупателя недвижимости (далее – дольщик) и застройщика. Покупатель заключал договор долевого участия с застройщиком и перечислял денежные средства застройщику.

На данный момент реализуется переходный этап к проектному финансированию [3]. На этом этапе застройщик, пройдя по определенным критериям готовности проекта, использует для завершения строительства схему без эскроу счетов. Те застройщики, чей проект не соответствует критериям закона, вынуждены либо использовать для финансирования собственные средства, средства инвесторов, кооперативов, либо использовать 214-ФЗ с использованием счетов, в котором в схему отношений включен посредник между покупателем и застройщиком – уполномоченный банк.

Новая схема взаимодействия участников в финансировании по 214-ФЗ с использованием счетов эскроу представлена на рисунке 1.

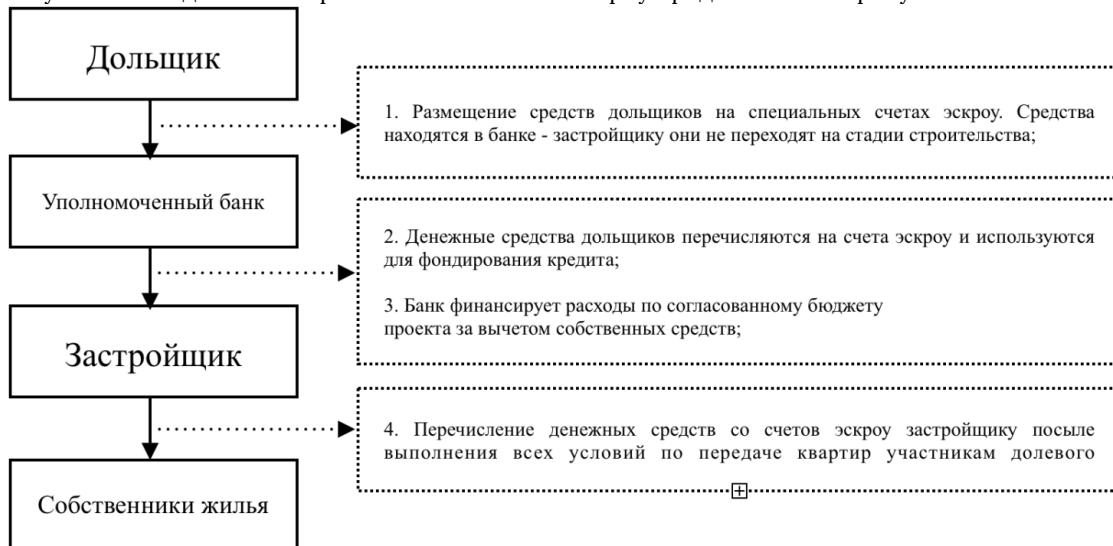


Рис. 1. Схема взаимодействия участников строительного процесса согласно действующему 214-ФЗ

Таблица 2. Преимущества/недостатки системы финансирования 214-ФЗ

Этап	В отношении субъекта	Преимущества системы финансирования	Недостатки системы финансирования
До внесения изменений в 214-ФЗ	В отношении застройщика	Возможность получить денежные средства от дольщиков, начиная с этапа строительства котлована; Возможность распоряжаться денежными средствами, поступившими от дольщиков, направляя денежные средства на реализацию других своих проектов.	Рост количества дольщиков, неудовлетворенных результатами строительной деятельности (сдача в эксплуатацию объекта позже планируемого срока или банкротство застройщика с фактически незавершенным объектом строительства).
	В отношении дольщика	Возможность инвестирования в недвижимость, приобретая ее по низкой цене.	Наличие рисков незавершенного строительства и долгого ввода в эксплуатацию, следствием чего становится замораживание денежных средств дольщиков на длительное время или потеря средств. Поскольку 214-ФЗ направлен в основном на осуществление взаимодействия между застройщиком и участником долевого строительства при реализации новостроек, т. е. в случае, если застройщик все-таки достраивает дом.
	В отношении застройщика	Кредитный лимит достаточен для завершения строительства.	Невозможность напрямую привлекать денежные средства от покупателей, необходимость использовать собственные средства, кредитные либо инвесторские; Не каждый застройщик соответствует требованиям, предъявляемым банками, вследствие чего некоторые застройщики покинут сферу строительства жилья; Необходимость отчитываться перед банком о своей финансовой деятельности и стадиях строительного проекта; Уменьшение прибыли застройщика от реализации своей деятельности; Наличие условия: полученные средства для конкретного проекта должны расходоваться на данный проект.
	В отношении дольщика	Повышение уровня прозрачности финансирования для граждан; Контроль целевого использования средств и деятельности застройщика по проекту со стороны банка; Минимизация рисков (не получить квартиру, потерять денежные средства).	Риск удорожания стоимости жилья на стадии строительства.
	В отношении уполномоченного банка	Увеличения оборота денежных средств и прибыли за счет: - выдачи целевых кредитов застройщикам; - прирост клиентов (увеличение числа ипотечных кредитов, а также хранение средств покупателей на счетах эскроу) за счет привлечения застройщиком в уполномоченный банк, с которым заключен договор на целевой кредит	Не каждый банк соответствует критериям к уполномоченным банкам и может реализовывать деятельность в рамках проектного финансирования; Проблема возможной недостаточности финансирования уполномоченными банками всех реализуемых жилищных строительных проектов; Увеличение статьи затрат на оплату труда сотрудникам, работающим по данному направлению.

Укрупненно модель взаимодействия складывается из этапов:

а) покупатель вкладывает средства в строительство жилья (открытие счета эскроу в уполномоченном банке на покупку квартиры в конкретном объекте);

б) банк аккумулирует средства на отдельном специальном счете;

в) застройщик получает в банке целевой кредит на строительство.

После сдачи объекта в эксплуатацию средства со спецсчета (счетов эскроу) переводятся застройщику, а жилье переходит в распоряжение покупателя.

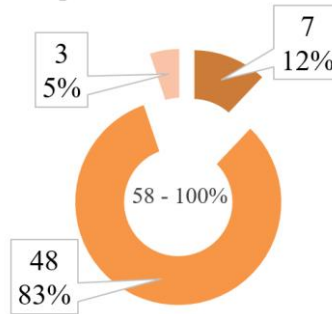
В соответствии с новой моделью средства граждан, привлеченные на строительство, будут храниться на счетах эскроу. Это счета, которые открываются до наступления каких-то определенных условий, в конкретном случае – до сдачи объекта в эксплуатацию. Ранее этого момента распоряжаться деньгами не могут ни застройщики, ни банки, ни сами покупатели. Для того чтобы использовать дополнительные средства на строительство объекта застройщик может использовать собственные финансы или сделать обращение в банк за целевым кредитом, но уже под определенные проценты.

В таблице 2 представлены преимущества и недостатки новой модели финансирования и действующей до полного перехода на использование счетов эскроу.

На данный момент определить фактические результаты функционирования новой модели финансирования не представляется возможным, поскольку сейчас реализуется переходной этап, на котором застройщики стремятся реализовать проекты через старую модель финансирования без использования счетов эскроу.

Информация о застройщиках, которые на данный момент реализуют свою деятельность по строительству МКД на территории Архангельской области по данным единой информационной системы жилищного строительства [2] представлена на рисунке 2.

Деятельность застройщиков на территории Архангельской области



Доля деятельности застройщиков	Описание
5 % (3 застройщиков)	Застройщики, финансирование строительных проектов которых реализуется не в рамках 214-ФЗ
12 % (7 застройщика)	Застройщики с финансированием, предусматривающим использование счетов эскроу по 214-ФЗ
83 % (48 застройщик)	Застройщики, соответствующие критериям ПП РФ № 480, могут привлекать средства без использования счетов эскроу по 214-ФЗ

Рис. 2. Информация о застройщиках, реализующих на территории Архангельской области проекты по строительству МКД

Для застройщиков определяющим фактором развития сферы жилищного строительства будет являться финансовый результат от реализации своей деятельности. Основные расчетные финансовые результаты для застройщика на примере строительства многоквартирного жилого дома в г. Архангельске представлены в таблице 3.

Из рассчитанных показателей финансовой эффективности для застройщика можно сделать вывод о том, что застройщику менее эффективно осуществлять свою деятельность по модели финансирования через использования счетов эскроу, так как при этом увеличиваются затраты на плату за проценты пользования целевым кредитом. Для данного расчета финансовый эффект от реализации модели с использованием эскроу счетов составил около 49 млн. рублей.

Рассмотренные изменения в законодательстве характеризуются определенными последствиями (таблица 4) [4, 5].

Выводы и рекомендации. Реализация изменений на данном этапе включает в себя интерес застройщиков осуществлять финансирование строительства по старой модели через использование договоров долевого участия без использования эскроу счетов по следующим причинам:

- низкая степень изученности данной модели и нет возможности по фактическим результатам других застройщиков оценить финансовую эффективность данной модели;
- низкая обеспеченность свободными денежными средствами достаточная для обеспечения начала работ и получения целевого кредита от уполномоченного банка.

Большинство застройщиков не готово к переходу на финансирование через использование эскроу счетов, следовательно следует ожидать после окончания переходного этапа и завершения строительства объектов по старой модели, согласно дорожной

карте – завершающий этап с 1 июля 2019 по 31 декабря 2020 [3], снижение объемов жилищного строительства на территории Архангельской области, связанное с тем, что на территории области всего не-

сколько крупных застройщиков из 58, которые готовы к переходу на новую модель. На начало 2020 года на территории г. Архангельск только 1 застройщик работает по новой модели финансирования.

Таблица 3. Расчетное описание экономической эффективности разных моделей финансирования в жилищное строительство

Показатель	Ед. изм.	Долевое строительство	Проектное финансирование
Сумма общей площади всех жилых и нежилых помещений	кв.м.	8 892,40	
Планируемая стоимость строительства	тыс.руб.	447 479,00	
Срок строительства	год	2 года	
Плата за пользование целевым кредитом	% годовых	Кредит не используется	10
Затраты за пользование кредитными денежными средствами	тыс.руб./кв.м.	-	- 49 185
Себестоимость строительства за кв.м.	тыс.руб./кв.м.	25	30,53
Рыночная стоимость продажи квартиры	тыс.руб./кв.м.	79,3	
Средняя выручка от продажи квартир	тыс. руб.	705 202	
Прибыль	тыс. руб.	257 723	208 538
Рентабельность	%	58%	47%

Таблица 4. Последствия внесения изменений в 214-ФЗ

Негативные последствия	Позитивные последствия
<ul style="list-style-type: none"> -увеличение себестоимости квадратного метра жилья на стоимость пользования кредитных денежных средств, использованных застройщиком полученных от банка под проценты; -увеличение сроков строительства на необходимое время для согласования документации и прохождение проверки банком; -уменьшение конкуренции в строительной отрасли, потому что не все застройщики будут соответствовать требованиям, предъявляемым уполномоченными банками; -появление барьера для выхода на рынок новых застройщиков; -ослабление конкуренции среди застройщиков; -сокращение объемов строительства МКД из-за необходимости концентрирования денежных средств на объектах. 	<ul style="list-style-type: none"> -появление безопасного механизма для дольщиков, в целях приобретения жилья по договору долевого участия через участие посредника в виде уполномоченного банка (гаранта, страхующего денежные средства дольщиков) и введение эскроу счетов; -появления механизма для банков, позволяющий привлекать денежные средства от дольщиков, использовать свободные денежные средства под кредитование строительной организации с получением прибыли в виде процентов от использования денежных средств; -удаление с рынка недобросовестных и ненадежных застройщиков; сокращение сроков строительства.

Именно с использованием подобных схем, таких как проектное финансирование, происходит строительство и продажа жилья за рубежом. Перенимая западный опыт, государству необходимо уделить внимание не только законодательным нововведениям, но и экономической привлекательности для притока денежных средств в строительную сферу, а также совершенствовать условия приобретения жилья.

На данный момент необходимо наблюдать за переходом застройщиков на новую модель финансирования в ближайшей перспективе, отслеживать тенденцию движения объемов введенного жилья, при необходимости осуществлять меры поддержки строительства жилья в рамках социальной политики государства в виде дополнительных социальных субсидий по поддержке семей и нуждающимся в улучшении жилья, программ по снижению ипотечных ставок и ставок за пользование целевого кредита для застройщиков. Данные меры поддержки окажут благоприятное влияние в сфере строительства жилья.

Литература:

1. Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями на 27 июня 2019 года) [Электронный ресурс] – Москва, 2020. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 20.02.2020).

2. Единая информационная система жилищного строительства. [Электронный ресурс]: [официальный сайт]. – Режим доступа: <https://xn--80az8a.xn--d1aqf.xn--p1ai/> (дата обращения: 24.02.2020). – Загл. с экрана.

3. Постановление Правительства РФ от 22 апреля 2019 г. № 480 «О критериях, определяющих степень готовности многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и количество заключенных договоров участия в долевом строительстве, при условии соответствия которым застройщику предоставляется право на привлечение денежных средств участников долевого строительства без использования счетов, предусмотренных статьей 15.4 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», по договорам участия в долевом строительстве, представленным на государственную регистрацию после 1 июля 2019 г.» [Электронный ресурс]: [официальный сайт]. – Режим доступа:

<https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/72128724/> (дата обращения: 06.02.10.2019). – Загл. с экрана.

4. Светник Т.В. Система долевого строительства и оценка механизмов ее замещения / Т.В. Светник, В.С. Вахнович // Известия Байкальского государственного университета. – 2016. – Т. 26, № 6. – С. 907-918. DOI: 10.17150/2500-2759.2016.26(6).907-918.

5. Отказ от ДДУ в 2019 году – последствия для покупателей. [Электронный ресурс]: [официальный сайт]. – Режим доступа: <https://avaho.ru/articles/ns/otkaz-ot-ddu-v-2019-godu-posledstviya-dlya-pokupateley.html> (дата обращения: 24.09.2019). – Загл. с экрана.