

О ПЕРЕХОДЕ К ПРОЕКТНОМУ ФИНАНСИРОВАНИЮ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Татьяна Васильевна Межуева

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, кандидат технических наук, доцент кафедры цифровой экономики и менеджмента, тел. (905)937-45-96, e-mail: t.mejuewa@mail.ru

Алексей Валерьевич Межуев

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, магистрант кафедры кадастра и территориального планирования, тел. (960)788-58-02, e-mail: a.mejuew@mail.ru

В данной статье рассмотрены изменения на первичном рынке жилой недвижимости в связи с переходом к проектному финансированию. Выявлены проблемы, вызванные переходом к новой модели финансирования жилищного строительства.

Ключевые слова: проектное финансирование, жилищное строительство, девелопер, рынок недвижимости.

FEATURES OF THE MANAGEMENT AND ASSESSMENT OF THE PROPERTY COMPLEX OF THE ENTERPRISE (BUSINESS)

Tatyna V. Mezhuyeva

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Ph. D., Associate Professor, Department of Digital Economics and Management, phone: (905)937-45-96, e-mail: t.mejuewa@mail.ru

Aleksey V. Mezhuyev

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Graduate, Department of Cadastre and Territorial Planning, phone: (960)788-58-02, e-mail: a.mejuew@mail.ru

This article describes the changes in the primary market of residential real estate in connection with the transition to project financing. The problems caused by the transition to a new model of housing Finance are identified.

Key words: project financing, housing construction, developer, real estate market.

Введение

С 1 июля 2019 г. строительная отрасль перейдет к проектному финансированию жилищного строительства. Новая модель финансирования предусматривает привлечение денежных средств дольщиков при условии использования счетов эскроу. Планируется, что банк будет участвовать как источник финансирования и одновременно как третье лицо по контролю за целевым расходованием средств в проект со счетов эскроу.

Изменения, касающиеся нового механизма финансирования, рассматриваются на разных уровнях и обсуждаются различными специалистами: девелоперами, юристами, финансистами и т.д.

Цель исследования: рассмотреть особенности новой модели финансирования жилищного строительства и выявить основные проблемы, возникающие при переходе на проектное финансирование.

Объектом исследования является российская система проектного финансирования жилищного строительства.

Методы и материалы

При выявлении особенностей объекта исследования использованы федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» № 214-ФЗ от 30.12.2004 [1], Постановление Правительства РФ от 22.04.2019 № 480 [2] и иные нормативные акты, а также научные статьи по данной проблематике.

В качестве методов исследования применены: анализ, синтез, обобщение, индукция, дедукция, экономический анализ.

Результаты

В настоящее время строительные проекты, которые уже реализуют застройщики страны, Минстрой России делит на три группы (табл. 1).

Таблица 1

Группировка строительных проектов

1 группа	2 группа	3 группа
проекты, которые получают проектное финансирование и продолжают строиться по новому механизму	проекты, которые получают возможность финансирования по старой схеме, т.е. с привлечением средств застройщиков на счет застройщика	проекты застройщиков, которые не смогут получить проектное финансирование

Крупные строительные компании постепенно реализуют проекты, относящиеся к первой группе. Так, например, концерн «Сибирь» в 2017 году заключил со Сбербанком договор проектного финансирования на строительство двух домов в жилом массиве «Радуга Сибири», что позволило сократить сроки строительства на 1,5 года.

Возможность завершить строительство по старым правилам (без использования счетов эскроу) сохранится для проектов, относящихся ко второй группе. Это будет возможно при соответствии проекта критериям, разработанным

Минстроем России. Данные критерии прописаны в Постановлении Правительства РФ [2]:

1) количество заключенных договоров долевого участия – не менее 10 % от общей площади жилых и нежилых помещений, машино-мест;

2) степень готовности объекта:

- не менее 30 % (по общему правилу),

- не менее 15 % (для проектов комплексного освоения территорий и других проектов);

- не менее 6 % (при реализации проекта застройщиком, завершающим строительство объекта за застройщика-банкрота и по иным проектам; на земельном участке в рамках реализации масштабных инвестиционных проектов и по другим проектам).

Данные критерии должны быть выполнены в совокупности.

Ранее Минстрой России отмечал, что при возведении крупных микрорайонов необходимо учитывать готовность не только отдельных домов, но и инфраструктуры.

Документом [2] предлагается, что установленные критерии и их значения могут уточняться по соглашению, заключенному между Правительством РФ и высшим исполнительным органом государственной власти субъекта РФ.

Третья группа проектов вызывает у Минстроя России наибольшее беспокойство. На сегодняшний день далеко не все девелоперы обладают достаточным уровнем кредитоспособности. Это может привести к тому, что, некоторые застройщики вообще не смогут получить кредит. Количество застройщиков сократится. Требования, введенные новым законом, выведут с рынка не только недобросовестных девелоперов, но и просто некрупные компании. Одним из условий к застройщикам для участия в проектном финансировании является введение в эксплуатацию не менее 10 тыс. квадратных метров. Для регионов это слишком большой объем.

Обсуждение

Рассмотрим основные проблемы перехода на проектное финансирование.

1 Жесткие законодательные требования по оценке кредитоспособности заемщиков (девелоперов).

Критерии оценки кредитоспособности застройщиков закреплены в Положении ЦБ РФ № 590-П [3]. Так, Центробанк считает доказательством слабой кредитоспособности девелопера отсутствие залога или поручительства, расположение объекта на территории с низкой транспортной доступностью, высокую конкуренцию в районе строительства. Кроме того, целевая ссуда может быть признана рискованной, если компания существует менее двух лет или размер участия девелопера в работах собственными средствами составляет менее 5% от инвестиционной стоимости проекта. Нормативный акт содержит и другие факторы, позволяющие признать низким уровень кредитоспособности застройщика [4].

При этом следует помнить, что Положение ЦБ РФ [3] определяет только общие параметры оценки кредитоспособности и качества ссуд. В свою очередь банки разрабатывают и пользуются своими регламентами. Последние ещё более жестко оценивают кредитоспособность заемщиков. Все это делает получение целевого кредита нетривиальной задачей. И в регионах уже есть многочисленные случаи, когда застройщики, имеющие хорошую кредитную историю, получали отказы от банков в связи с «низкой» кредитоспособностью.

2 Жесткие законодательные требования, предъявляемые к банкам. Постановление от 18 июня 2018 года № 697 [5] определены требования к уполномоченным банкам и банкам, которые имеют право на открытие счетов эскроу для расчётов по договорам участия в долевом строительстве.

Одним из требований является наличие у банка кредитного рейтинга не ниже уровня A-(RU) кредитного рейтингового агентства «АКРА» или не ниже уровня ruA- кредитного рейтингового агентства. Это необходимо для обеспечения защиты участников долевого строительства и финансовой устойчивости участников строительного рынка.

По состоянию на 1 марта 2019 года такое право имели 63 банка, из них 18 региональных, имеющих необходимую внутреннюю инфраструктуру для финансового контроля при строительстве многоквартирных жилых домов, соответствующие компетенции в области отслеживания сроков строительства, а также собственную клиентскую базу участников строительного цикла, включающую заказчиков, застройщиков, генподрядные и подрядные организации.

В целях стимулирования конкурентной среды подписанным постановлением Правительства от 16 мая 2019 года № 606 [6] требования к кредитному рейтингу банков, имеющих право на открытие счетов эскроу, снижены до уровня ВВВ-. Это позволит предоставить такое право ещё 37 банкам, в том числе 16 региональным.

В целях минимизации рисков при привлечении денежных средств граждан для долевого строительства и рисков застройщиков установлено, что для банков с кредитным рейтингом ниже чем A- и до ВВВ- включительно лимит суммы задолженности по всем договорам о предоставлении целевых кредитов застройщикам на строительство многоквартирных домов или других объектов недвижимости будет определяться в размере не более 20% величины собственных средств банка.

Положительные и отрицательные стороны проектного финансирования представлены в табл. 2.

Последствия перехода к новой форме финансирования, коснутся как продавцов, так и покупателей. По мнению девелоперов ожидается повышение цен на первичном рынке, т. к. кредитные проценты придется включить в стоимость квадратных метров. Аналитики, изучающие рынок недвижимости, считают, что повышение если и будет, то небольшим и плавным.

Положительные и отрицательные стороны проектного финансирования

Положительные стороны	Отрицательные стороны
Денежные средства дольщиков будут защищены	Сокращение количества застройщиков
Сокращение сроков строительства жилых домов	Рост цен на квартиры на первичном рынке жилой недвижимости
Постепенный переход к качественным девелоперским проектам	Уменьшение объемов жилищного строительства

Заключение

С момента принятия закона о долевом строительстве больше половины всего жилья продавалось по договору долевого участия в строительстве. Поэтому радикальные перемены отразятся на общем состоянии рынка российской недвижимости.

По мнению экспертов, в целом глобальные изменения, связанные с переходом к проектному финансированию, должны оздоровить и оживить российский рынок недвижимости. Девелоперы со временем адаптируются к новым правилам работы, а покупатели, надежно защищенные банковской гарантией, будут охотнее покупать жильё на первичном рынке.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ [Электронный ресурс]: федер. закон от 30.12.2004 г. № 214 – ФЗ (ред. от 25.12.2018 г.). – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

2. 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]: постановление Правительства РФ от 22.04.2019 № 480. - Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

3. О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности [Электронный ресурс]: положение Банка России от 28 июня 2017 г. № 590-П (ред. от 26.12.2018) . - Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

4. Последние изменения в 214-ФЗ: больше вопросов, чем ответов [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://rusipoteka.ru/ipoteka_sekyuritizaciya/ipoteka_2019/poslednie_izmeneniya_v_214fz/. – Загл. с экрана.

5. Об утверждении критериев (требований), которым в соответствии с Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов не-

движимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс]: постановление Правительства РФ от 18.06.2018 № 697. - Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

6. О внесении изменения в постановление Правительства Российской Федерации от 18 июня 2018 г. N 697 [Электронный ресурс]: постановление Правительства РФ от 16 мая 2019 г. № 606 (не вступило в силу). - Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

© Т. В. Межуева, А. В. Межуев, 2019