

Н.Ю. Ковалевская, Р.С. Бурлаков**ФИНАНСИРОВАНИЕ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ
МАЛОЭТАЖНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

В статье рассматриваются современные тенденции взаимодействия основных участников инвестиционного процесса при реализации проектов малоэтажного жилищного строительства. В представленной статье не только приведены основные понятия малоэтажного строительства и системы управления инвестиционными проектами в данной сфере, но и рассмотрены возможные риски, которые могут возникать в процессе управления инвестиционными проектами малоэтажного жилищного строительства, а также вероятные разногласия, возникающие между участниками данного процесса, и основные направления согласования интересов участников с целью устранения возможных разногласий. Сделан вывод о приоритетном значении выстраиваемого государством диалога сторон — участников рынка малоэтажного жилищного строительства, направленного на достижение баланса интересов всех участников.

Ключевые слова: земельный фонд, малоэтажная застройка, жилище, инвестиционный проект, градостроительная политика, долевое строительство.

N.Yu. Kovalevskaya, R.S. Burlakov**FINANCING OF INVESTMENT PROJECTS OF LOW-RISE
HOUSING CONSTRUCTION**

The article discusses the mechanism of project financing as the main mechanism of interaction of participants in investment projects of low-rise construction. The most significant project risks arising in the process of project financing of housing construction projects have been identified. The conclusion is made about the priority importance of the dialogue of the parties-participants of the low-rise housing construction market, built by the state, aimed at achieving a balance of interests of all participants.

Keywords: participants of the investment project; low-rise housing construction; project financing; shared-equity construction; investment project risks.

В сфере управления жилищно-строительным комплексом существует необходимость определить субъекты данных взаимоотношений и установить экономические интересы данных субъектов, в том числе это актуально и для сегмента малоэтажного жилищного строительства. Современное состояние комплекса малоэтажного жилищного строительства предполагает наличие большого количества субъектов данной структуры. Помимо этого, в настоящее время имеет место сочетание различных функций субъектов в процессе управления инвестиционными проектами в малоэтажном жилищном строительстве. Все это порождает конфликт интересов ввиду низкой устойчивости таких взаимоотношений, что рассматривается в исследованиях ряда авторов, посвященных вопросам управления инвестиционно-строительными проектами в услови-

ях изменения финансовых, организационных и правовых схем взаимодействия участников проектов [1–3].

Снижению существующего уровня неопределенности во взаимоотношениях участников инвестиционно-строительного процесса способствуют правила, которые устанавливаются на государственном уровне. Установление таких правил также способствует выстраиванию более упорядоченных взаимоотношений между участниками сегмента малоэтажного жилищного строительства. С июня 2019 г. в Российской Федерации происходит постепенное внедрение и применение обновленной схемы финансирования малоэтажного жилищного строительства, именно в качестве этой новой схемы выступает система проектного финансирования. Схемой управления инвестиционными проектами малоэтажного жилищного строительства предусмотрено, что финансирование будет осуществляться посредством выдачи банковских кредитов, что позволит в дальнейшем полностью отказаться от непосредственного (прямого) привлечения на реализацию данных проектов средств граждан [1, с. 150]. При этом от существующей схемы долевого строительства пока полностью не отказываются. При этом у застройщиков теперь отсутствует возможность прямого привлечения средств граждан на основе договоров долевого участия.

Для того чтобы привлекать и хранить средства, необходимые для реализации инвестиционных проектов малоэтажного жилищного строительства должен быть открыт банковский счет–эскроу. Это позволяет компании-застройщику воспользоваться средствами граждан, которые хранятся на таких специальных счетах, только после того, как все строительные и монтажные работы будут окончены. Все это позволяет сократить количество обманутых дольщиков, в также повышает степень ответственности компаний-застройщиков. Предложенная схема также способствует сокращению сроков строительства и уменьшению количества объектов малоэтажной жилой застройки, которые не завершаются в указанный срок.

Стоит также отметить, что в национальный проект «Жилье и городская среда» также включены изменения, планируемые в области финансирования проектов жилищного строительства, причем обновленная система финансирования выступает в качестве одного из наиболее важных инструментов для того, чтобы достичь целевые показатели проекта, среди которых увеличение объема ввода жилых объектов до 120 млн м² в год, а также ежегодное улучшение жилищных условий 5 млн семей [3, с. 254].

Объекты малоэтажного строительства представляют собой часть территории, на которой располагаются малоэтажные жилые дома. В таких домах предусмотрено постоянное проживание граждан, а также участок, на котором расположены малоэтажные жилые дома, представляющих собой малоэтажный жилой комплекс должен иметь необходимые объект инфраструктуры, а также быть обеспечен необходимыми транспортными и инженерными коммуникациями. При этом стоит отметить, что до сих пор отсутствует как таковое понятие комплексной малоэтажной жилой застройки в законодательстве Российской Федерации.

В Иркутской области по результатам анализа интернет-сайтов и проектных деклараций застройщиков на октябрь 2022 г. имеется 193 дома, которые строятся застройщиками и находятся в стадии строительства, совокупная площадь строящихся домов составляет 855 876 м².

Динамика изменения количества объектов и совокупного объема текущего строительства в Иркутской области представлена на рис. 1.

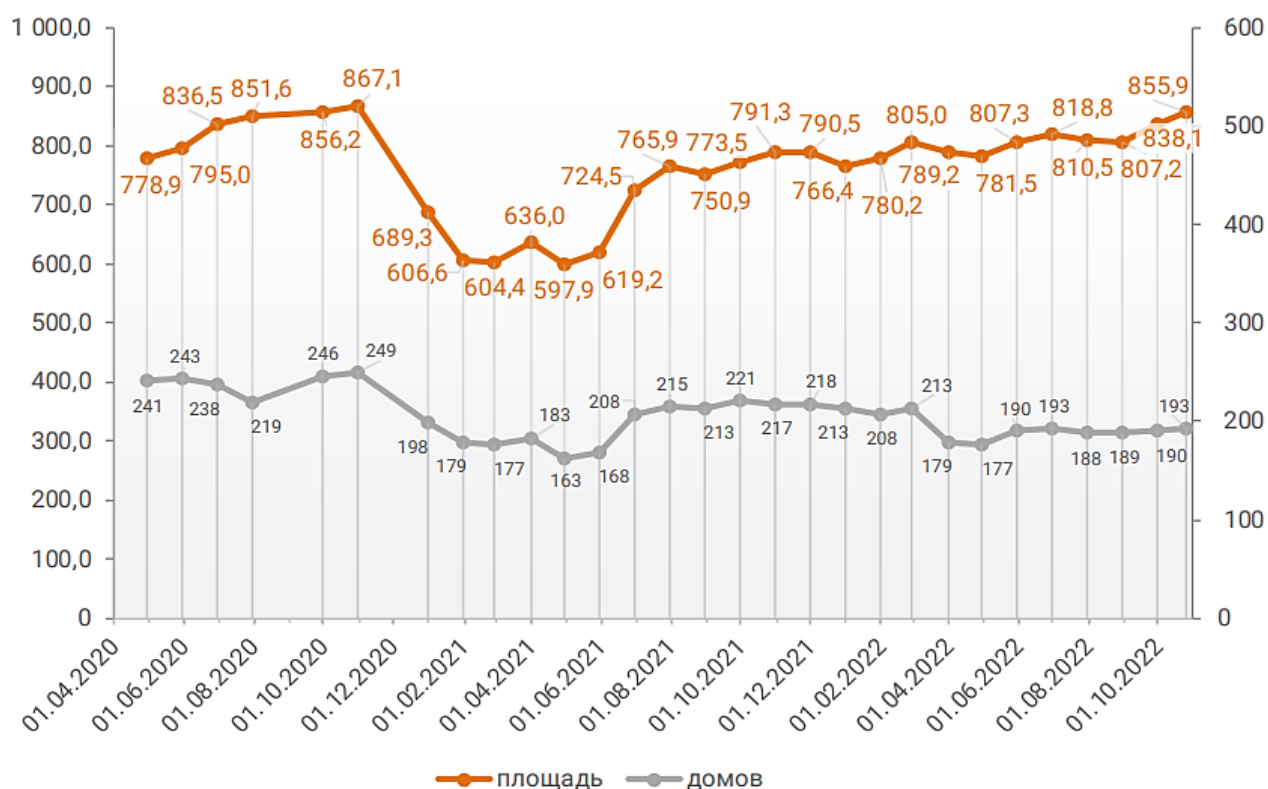


Рис. 1. Динамика количества объектов и совокупного объема текущего строительства в Иркутской области [4]

Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящевозводимых застройщиками домов в Иркутской области в разрезе их этажности (рис. 2).

Из рис. 2 видно, что количество строящихся домов малоэтажного жилищного строительства в Иркутской области составляет почти четвертую часть от всех строящихся в регионе домов, при этом общая площадь строящихся домов в секторе малоэтажного жилищного строительства составляет лишь 4,9 % от площади строящегося жилья в целом в Иркутской области.

Наибольшую долю составляют жилые новостройки, этажность которых 9–12 этажей — более 30 % всего строящегося жилья в Иркутской области.

Если рассматривать объекты, относящиеся к комплексной малоэтажной застройке, то в состав таких объектов могут быть включены различные типы домов, отличие которых заключается в различных объемно-планировочных решениях. Такие дома могут отличаться количеством этажей, общей площадью помещения, планировкой комнат, а также типом конструкции или применением различных технологий строительства [4].

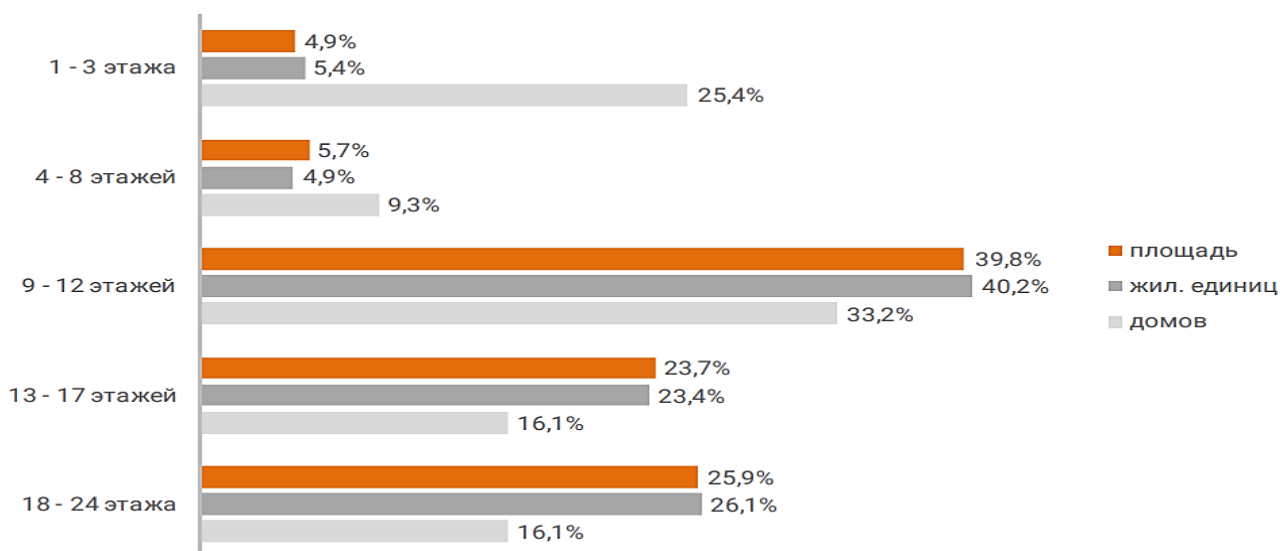


Рис. 2. Распределение жилых новостроек Иркутской области по этажности [4]

Также в комплексную малоэтажную застройку могут быть включены различные инфраструктурные объекты социально-культурной сферы, такие как детские сады и школы, развлекательные и торговые центры и комплексы, спортивные объекты, парки и медицинские учреждения. Все это будет зависеть от различных факторов, среди которых можно выделить площадь застраиваемой территории, а также удаленность жилищного комплекса от крупных городов или районных центров. При этом при благоустройстве малоэтажного жилищного комплекса и строительстве зданий, входящих в число объектов социально-культурной сферы, рекомендуется соблюдать единый архитектурный стиль, также может быть рассмотрен вариант строительства отдельных микрорайонов в составе общей застройки, где единый архитектурный стиль будет соблюдаться для каждого из микрорайонов в отдельности.

В рамках реализации инвестиционно-строительных проектов предусмотрено привлечение средств и их вложение в строительство с целью получения прибыли. Также в рамках реализации инвестиционно-строительных проектов может быть предусмотрено не только строительство объектов, но и их реконструкция при необходимости, а также привлечение средств на эксплуатацию объектов. Так, на всех стадиях реализации проекта, включая проектирование и, непосредственно, производство строительных работ, управлением может заниматься как сам заказчик, так и специалисты, которым будет поручено управление таким проектом. В соответствии с Градостроительным кодексом РФ, технический заказчик может осуществлять от имени застройщика все полномочия в области проектирования и осуществления строительных работ.

Если обратиться к мировой практике финансирования инвестиционно-строительных проектов, то можно отметить, что за рубежом финансирование таких проектов осуществляется исключительно банками, таким образом, можно говорить о том, что в мировой практике применяется механизм банковского проектного финансирования.

В России государство фактически не принимает участие в финансировании отрасли жилищного строительства, в связи с этим в настоящее время

наиболее популярен и востребован механизм долевого строительства, предполагающий прямое привлечение средств граждан, что в мировой практике практически не используется. Данный механизм (долевого участия в строительстве) наибольшую пользу несет непосредственно самому застройщику, так как застройщик в этом случае получает возможность беспроцентного привлечения средств в виде кредита от дольщика, дольщик же в этом случае не имеет как таковых гарантий защиты собственных средств, о чем свидетельствует статистика и количестве обманутых дольщиков как в России в целом, так и в Иркутской области, в частности. Такой механизм привлечения средств в инвестиционно-строительные проекты приобрел свою популярность и общепризнанность в связи с низким уровнем развития банковской и финансовой сферы в Российской Федерации. При этом дольщики, осознавая всю невыгодность собственного положения, не могут отказаться от такой схемы финансирования, так как для многих жителей, имеющих невысокий уровень дохода, это практически единственный шанс приобрести собственное жилье. Так как приобретение жилья на ранней стадии строительства обойдется гораздо дешевле, нежели приобретение уже готового жилья.

При этом механизм долевого строительства в последнее время все чаще доказывает свою низкую эффективность. В России возникновение механизма долевого строительства было спонтанным и на первоначальном этапе отсутствовали какие-либо законодательные и нормативные акты, позволяющие регулировать данный механизм. Все это послужило основанием возникновения нарушений в применении данного механизма, при этом отсутствовала какая-либо нормативная база для урегулирования подобных нарушений, что повлекло за собой рост числа отмеченных случаев мошенничества в применении механизма долевого строительства. Результатом стало появление такого общественного явления, как обманутые дольщики, проблемы которых публично впервые были заявлены в 2003–2006 гг. [2, с. 38].

Для того чтобы исключить появление обманутых дольщиков, Президентом РФ был объявлен переход к проектному финансированию. Об этом было объявлено в Поручении Правительству РФ 25 октября 2017 г. переход от долевого строительства к проектному финансированию стал основным направлением реформирования сферы жилищного строительства. При этом была допущена даже возможность снизить объемы жилищного строительства для того, чтобы решить существующую проблему обманутых дольщиков.

Проектное финансирование представляет собой такую форму финансирования, в рамках которой застройщику предоставляются заемные средства, основным источником возврата которых служат будущие денежные потоки, поступление которых ожидается от реализации инвестиционно-строительного проекта. Также такие денежные потоки гарантируют инвесторам выплату дохода. Таким образом, при осуществлении проектного финансирования средства выделяются под реализацию проекта, а не под залог, как это было в долевом строительстве. Долговые обязательства заемщика в этом случае обеспечены строящимся жилым объектом. При этом правительством был обозначен по-

этапный переход к проектному финансированию и с этой целью была разработана «дорожная карта».

Учитывая неспособность банковской системы осуществить замещение вносимых дольщиками денежных средств, полностью от механизма долевого строительства отказываться не стали, заменив этот механизм альтернативным, получившим название эскроу-счета. Эскроу-счета открываются в банке и на них осуществляется временное хранение денежных средств, для которых заранее определено целевое назначение. Так, вносимые дольщиками средства теперь не поступают напрямую застройщику, а их хранение осуществляется на эскроу-счетах, при этом данные средства блокируются до момента завершения строительства. Само кредитование застройщика осуществляет банк в рамках проектного финансирования.

Соответственно, появляется еще один участник процесса управления инвестиционными проектами малоэтажного жилищного строительства — банк, выполняющий на данном этапе роль посредника. Таким образом, банк обеспечивает доходность, выдавая средства под определенный процент, а риски появления обманутых дольщиков сводятся к минимуму. При этом банки осуществляют финансирование не всех проектов, а только тех, в качестве которых уверены, и уровень риска по которым для банка является наиболее приемлемым. При этом учитывается также прозрачность деятельности фирмы-застройщика, позволяющая банку осуществлять контроль реализации проекта на всех его стадиях. Именно в проектном финансировании заключался смысл перехода к цивилизованным способам финансирования отрасли.

Для застройщика проектное финансирование способно обеспечивать финансовую устойчивость проекта, его гарантированное финансирование на протяжении всего строительства, независимо от покупательского спроса и текущих продаж. Темпы продаж влияют только на эффективную ставку по кредиту: чем лучше объект продается, тем дешевле для застройщика деньги.

У всех отмеченных достоинств проектного финансирования есть своя оборотная сторона. Изменение схемы финансирования жилищного строительства наносит серьезный удар по финансовому состоянию застройщика. Привлекая заемные банковские средства вместо бесплатных денег дольщиков, он будет нести дополнительные финансовые расходы по выплате процентов, что неизбежно даст толчок росту цен, а значит, и усложнит продажу уже построенных квартир.

Взаимодействие между строительным сообществом и банками выстраивается сложно, но этот процесс обретает содержание и набирает динамику. Постепенно корректируются правила участия банков в проектном финансировании. При этом регулятор постоянно подчеркивает, что банковский сектор должен понимать, что строительство жилья — это не только экономическая, но и важнейшая социальная задача.

Таким образом, стоит отметить, что система проектного финансирования является весьма перспективной в сфере управления проектами малоэтажного жилищного строительства и позволяет разрешить существующие противоречия, однако, система согласования интересов участников данной схемой все

еще требует доработок и уточнений, в том числе совершенствования нормативно-правовой базы, позволяющей упорядочить отношения между участниками инвестиционно-строительного процесса.

Список использованных источников

1. Акимова Э.Ш. Технологические особенности малоэтажного жилищного строительства / Э.Ш. Акимова, С.Ф. Акимов // Экономика строительства и природопользования. — 2019. — № 2. — С. 149–158.
2. Балтачев Н.С. Определение понятий комплексной малоэтажной жилой застройки / Н.С. Балтачев // Вестник магистратуры. — 2022. — № 6-1. — С. 37–39.
3. Судас Л.Г. Проектное финансирование в жилищном строительстве: в поисках баланса интересов / Л.Г. Судас, А.А. Оносов // Государственное управление. Электронный вестник. — 2020. — № 83. — С. 243–270.
4. Аналитический обзор строительства жилья профессиональными застройщиками в Иркутской области за 2022 г. : офиц. портал. — URL: <https://erzrf.ru/images/repfle/22514006001REPFILE.pdf> (дата обращения: 16.02.2023).
5. ГОСТ Р 54869–2011. Проектный менеджмент. Требования к управлению проектом. — офиц. сайт. — URL: <http://docs.cntd.ru/document/gost-r-54869-2011> (дата обращения: 16.02.2023).
6. Международной организации по стандартизации : офиц. сайт. — URL: <https://www.iso.org/standard/50003.html> (дата обращения: 16.02.2023).

Информация об авторах

Ковалевская Наталья Юрьевна — кандидат экономических наук, доцент, кафедра экономики строительства и управления недвижимостью, Байкальский государственный университет, ул. Ленина, 11, г. Иркутск, Российская Федерация, e-mail: kovalevskayanu@bgu.ru.

Бурлаков Роман Сергеевич — студент, кафедра экономики строительства и управления недвижимостью, Байкальский государственный университет, ул. Ленина, 11, г. Иркутск, Российская Федерация, e-mail: irkroman@mail.ru.

Authors

Kovalevskaya Natalia Yurievna — Ph.D. in Economics, Associate Professor, Department of Construction Economics and Real Estate Management, Baikal State University, 11 Lenin St., Irkutsk, Russia, e-mail: kovalevskayanu@bgu.ru.

Burlakov Roman Sergeevich — Student, Department of Construction Economics and Real Estate Management, Baikal State University, 11 Lenin St., Irkutsk, Russia, e-mail: irkroman@mail.ru.