

ЭКОНОМИКА

Иванушкин Николай Сергеевич

студент

Киришин Игорь Александрович

заведующий кафедрой

ФГАОУ ВПО «Казанский (Приволжский) федеральный университет»

г. Казань, Республика Татарстан

ОСОБЕННОСТИ ФИНАНСИРОВАНИЯ СТРОИТЕЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ В РОССИИ

Аннотация: в статье рассмотрены основные способы финансирования строительных проектов, дана их краткая характеристика, описаны преимущества и недостатки.

Ключевые слова: долевое строительство, облигация жилищного займа, фондирование, паевые инвестиционные фонды недвижимости, товарный кредит, «зачетная» схема расчетов.

Финансовое обеспечение строительных инвестиционных проектов в России имеет свою специфику. Основными способами финансирования таких проектов в настоящее время являются:

- долевое финансирование и ипотечное кредитование;
- корпоративное финансирование;
- финансирование с использованием банковских инструментов;
- финансирование с использованием фондов прямых инвестиций и паевых фондов недвижимости;
- финансирование с привлечением бюджетных ресурсов, а также ресурсов пенсионных фондов и страховых компаний.

Самый распространенный вариант финансирования первичного рынка жилья в современной России – это долевое участие в строительстве. Долевое уча-

стие – это форма предварительной покупки жилья, позволяющая приобрести жилье по наиболее низкой цене и с поэтапной оплатой.

Регламентирует такую форму финансирования договор (договор долевого участия, договор об инвестировании и др.), который заключается в письменной форме. В общих положениях такого договора должно быть записано, что указанный объект строительства на момент подписания договора никому не продан, иным способом не отчужден, в споре и под запрещением и (или) арестом не состоит. Также в договоре прописывается основание, по которому фирма, привлекающая средства «дольщиков», обладает правомочиями по инвестированию данного объекта строительства и привлечению к инвестированию третьих лиц.

Застройщик (инвестор) принимает на себя обязательство осуществлять инвестирование объекта до полного его завершения за счет собственных или заемных источников, обеспечить окончание строительства в указанные в договоре сроки, а также передать дольщику квартиру после подписания акта государственной приемочной комиссии.

Дольщик (субинвестор) обязуется произвести инвестирование строительства путем внесения денежных средств либо иным способом, указанным в договоре.

После завершения строительства застройщик предоставляет инвестору документы, необходимые для оформления квартиры в собственность и передает построенный объект в эксплуатацию.

Долевое строительство по сравнению с прямой покупкой жилья имеет следующие преимущества:

- в случае роста затрат на строительство индексации подлежит только остаточная стоимость строительства;
- затраты на покупку жилья при долевом участии меньше, в среднем, на 15-25 %;
- поэтапная оплата.

Для финансирования строительства также используются корпоративные инструменты финансирования, а именно: облигации (сертификаты) жилищных займов. Облигации жилищных займов представляют собой те же договора долевого участия, но с более высокой ликвидностью и обязательной индексацией номинальной стоимости в зависимости от определенного индекса (например, строительного индекса). Облигация жилищного займа дает право ее держателю на получение впоследствии жилья в домах, под которые эмитент облигации проводил эмиссию.

При использовании данного способа финансирования в качестве заемщика-эмитента могут выступать юридические лица, имеющие права заказчика при проведении строительных работ. В качестве держателя облигаций может выступать любой инвестор – физическое или юридическое лицо.

Банк, размещающий облигацию на рынке ценных бумаг, являясь теперь посредником между держателем облигации и эмитентом, становится гарантом возвратности средств инвестора в случае прекращения строительства.

Облигация жилищного займа является беспроцентной с выплатой дохода единовременно – при погашении. Доход по облигации может быть в денежной и натуральной форме.

Натуральный доход по облигациям получается при погашении облигаций непосредственно квартирами, минимальный номинал жилищного сертификата при этом, выраженный в единицах площади жилья, должен быть не менее 1 кв. м.

Денежный доход по облигациям получается при их погашении по цене строительства 1 кв. м. площади всех квартир в домах, построенных на средства займа.

Облигационный жилищный займ имеет следующие особенности:

- цена облигации зависит от затрат на каждом этапе строительства и от уровня инфляции;
- заемные средства используются на финансирование конкретного объекта (адресный характер);

– для каждого этапа строительства заранее определяется объем выпуска облигаций;

– срок действия займа напрямую зависит от срока строительства;

– жилищный сертификат соответствует определенной площади.

Важную роль в финансировании строительства играют также товарные кредиты и «зачеты».

Товарный кредит предполагает отсрочку оплаты за строительные материалы, за выполненные подрядными организациями строительные работы. Сроки отсрочек определяются временем поступления денежных средств от дольщиков.

Расчет с помощью «зачета» предполагает оплату подрядчикам натуральным способом – квартирами в построенном жилом доме. Такие схемы достаточно распространены в настоящее время в силу нехватки оборотных средств у застройщиков. Применение этой схемы дает возможность застройщикам манипулировать затратами, занижать налоговую базу по налогу на прибыль.

Для финансирования строительства коммерческие банки предлагают фондирование с привлечением средств дольщиков на специально открытые банковские счета. В данном случае договор между застройщиком и дольщиком не заключается, а происходит лишь резервирование площадей. Строительство финансируется за счет банковского кредита, деньги дольщиков переводятся на счет застройщика только после сдачи объекта.

Благодаря использованию такой схемы снижаются риски для всех заинтересованных сторон: дольщиков, банка, застройщика. Застройщик снижает свои издержки по кредиту, так как кредитная ставка зависит от объема привлекаемых денежных средств на счет в банке. Однако, дольщик в любой момент может отозвать свой депозит, поэтому такой способ финансирования выгоден только крупным строительным компаниям.

Для финансирования строительных проектов создаются паевые инвестиционные фонды недвижимости. Управляющая компания такого фонда разрабатывает Правила доверительного управления и регистрирует их в Службе Банка

России по финансовым рынкам. В них устанавливается стоимость одного пая, минимальная сумма инвестирования, периодичность выплаты доходов, объем фонда в денежных единицах.

Такие фонды создаются для организации финансирования строительства и последующей коммерческой реализации объектов недвижимости.

Для реализации проектов по развитию инфраструктуры различного назначения, имеющих государственное значение, используются государственные ресурсы, привлекаемые по различным схемам.

Список литературы

1. Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года.
2. Методические рекомендации по оценке эффективности инвестиционных проектов (утверждены Министерством экономики РФ, Министерством финансов РФ, Государственным комитетом РФ по строительной, архитектурной и жилищной политике, №ВК 477 от 21 июня 1999 г.). М.: Экономика - 2000.
3. Бочаров В.В. Финансовый инжиниринг. Спб.: Питер - 2004.
4. Мазур И.И., Шапиро В.Д., Ольдерогге Н.Г. Девелопмент. М.: экономика - 2004.
5. Инвестиционно-строительный инжиниринг: Справочник для профессионалов/Под ред. проф. И.И. Мазура, проф. В.Д. Шапиро. М.: Елима - 2007