

УДК 69.032.21

*Мукова А. П.. кандидат экономических наук, доцент  
доцент кафедры «Строительство и управление недвижимостью»*

*Северо-Кавказская государственная академия*

*Россия, г. Черкесск*

*Байрамуков Р.О.*

*магистрант*

*3 курс, направление подготовки «Строительство»*

*Северо-Кавказская государственная академия*

*Россия, г. Черкесск*

*Халкечев М.Д.*

*магистрант*

*3 курс, направление подготовки «Строительство»*

*Северо-Кавказская государственная академия*

*Россия, г. Черкесск*

## **ИСТОЧНИКИ И МЕТОДЫ ФИНАНСИРОВАНИЯ СТРОИТЕЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ**

***Аннотация:** Статья посвящена основным методам финансирования строительных проектов. В статье рассмотрены механизмы кредитования строительства. Показана схема передачи средств застройщику при использовании счетов эскроу. В процессе написания статьи проанализированы альтернативные методы финансирования жилищного строительства.*

***Ключевые слова:** финансирование строительных проектов, проектирование строительства, кредитование проектов, инвестиционно-строительный проект, источники финансирования.*

***Annotation:** The article is devoted to the main methods of financing construction projects. The article discusses the mechanisms of construction lending. The scheme of transferring funds to the developer when using escrow accounts is shown. In the process of writing the article, alternative financing methods are analyzed. housing construction.*

***Key words:** financing of construction projects, construction design, project lending, investment and construction project, sources of financing.*

Строительный проект – это сложный процесс, требующий разработки стратегии финансирования, учитывающей всевозможные риски, он предполагает рассмотрение альтернативных методов финансирования.

Финансирование строительного проекта подразумевает обеспечение полного цикла работ инвестиционными ресурсами, это могут быть как денежные средства, так и иные инвестиции, например, права на земельный участок, основной и оборотный капитал, займы, имущественные права и нематериальные активы и др.

При осуществлении инвестиционно-строительных проектов могут применяться различные схемы финансирования, которые постоянно изменяются, совершенствуются. Решение об использовании конкретной схемы зависит от различных факторов: объекта строительства (жилой дом, производственный объект, коммерческий объект и др.); возможностей правообладателя; законодательства[1].

С внесением изменений в законодательные акты некоторые схемы финансирования изменяются, другие просто исчезают, а с появлением возможности публичного размещения акций возникают и совершенно новые источники финансирования. На данный момент не существует какого-то общепринятого состава источников финансирования, но все их можно классифицировать по группам:

## **Финансирование за счет собственных средств правообладателя**

Финансирование за счет собственных средств правообладателя представляет собой взаимодействие двух основных участников – заказчика и подрядчика. В данном случае заказчик осуществляет строительство для собственных нужд за счет собственных средств. Такой способ финансирования не распространен, поскольку не может являться основным видом деятельности организации, а применяется в исключительных случаях.

Наиболее часто вложение собственных средств в проект происходит на начальной стадии инвестиционной фазы, уже после привлекаются иные источники, в этом случае можно говорить о смешанной схеме финансирования. Собственные средства заказчика первоначально направлены на оформление исходно-разрешительной документации, в том числе это права на земельный участок [2]. Данная схема применяется в большинстве случаев при финансировании строительства.

Преимущества данного способа:

- уменьшение сроков утверждения строительной документации;
- равная мотивация для застройщика и строительного подразделения в быстром и качественном осуществлении работ;
- общее руководство строительства и эксплуатации объекта.

Недостатки данного способа:

- собственные средства заказчика изымаются из оборота, таким образом необходимо обладать большими финансовыми активами;
- строительство не оснащено современной техникой;
- низкий уровень квалификации кадров;
- нет возможности организовать равномерную нагрузку строительных кадров.

## **Привлечение средств соинвесторов**

Соинвесторами могут являться как физические лица, так и юридические лица, индивидуальные предприниматели. Когда инвесторы – физические

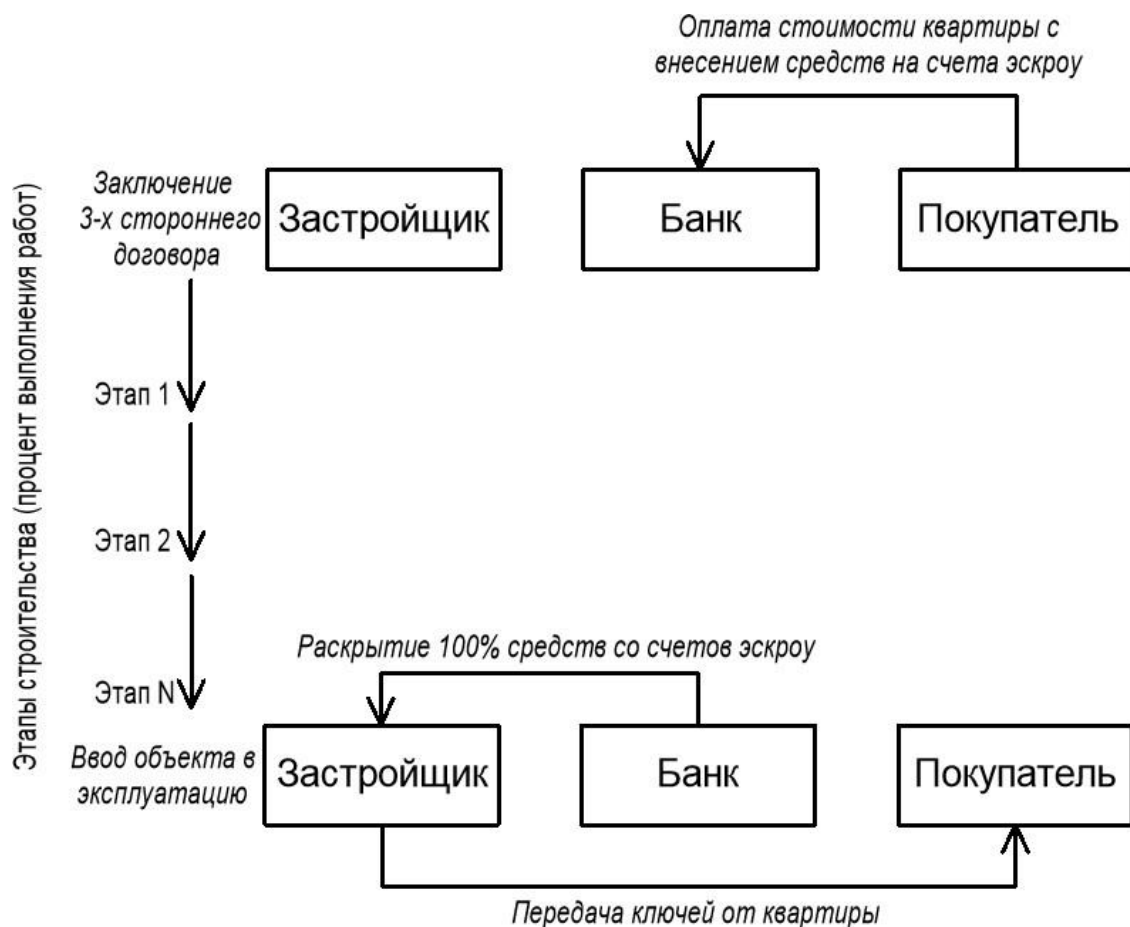
лица, чаще всего они являются конечными покупателями, т.е. заинтересованы получить в пользование площади. При этом объектами недвижимости является жилье. Наиболее распространенными видами инвестирования в строительство многоквартирных домов (далее – МКД) являются: долевое участие в строительстве (проектное финансирование); жилищно-накопительный кооператив.

Долевое строительство предполагает привлечение застройщиком средств участников долевого строительства для возведения объекта недвижимости. Данная схема строительства предусматривает приобретение жилья еще на начальной стадии строительства, что намного выгоднее покупки квартиры в уже построенном здании [3].

Несмотря на все вносимые изменения в законодательство, до сих пор существует проблема «обманутых дольщиков», о чем могут свидетельствовать данные, предоставленные Минстроем РФ. Так по информации на май 2020 года в 72 регионах Российской Федерации насчитывается 3107 проблемных объектов, а свыше 178 тыс. граждан так и не получили свои квартиры. Для окончательного изменения негативной ситуации в строительной сфере 25 октября 2017 года Президент РФ В.В. Путин поручил профильным министерствам поэтапно проработать переход от долевого строительства к проектному финансированию.

Проектное финансирование в рамках строительной отрасли – замена старой схемы договоров долевого участия при финансировании строительства за счет средств дольщиков на новую модель с целевым кредитованием проектов. Данная схема предполагает внесение изменений в само взаимодействие участников. Ранее дольщики, желая приобрести квартиру на этапе строительства, передавали свои деньги напрямую застройщику, а застройщик, в свою очередь, используя деньги большого числа дольщиков, должен был производить строительство дома. При такой системе было не просто контролировать, насколько качественно застройщик распоряжается

предоставленными ему деньгами. Механизм передачи средств застройщику представлен на рисунке 1.



**Рисунок 1. Действующая схема передачи средств застройщику при использовании счетов эскроу**

При неисполнении застройщиком своих обязательств средства будут возвращены дольщикам. Следует отметить, что на средства счетов эскроу не начисляются проценты, деньги на счетах «замораживаются», т.е. если по какой-то причине жилой дом не будет достроен, то дольщики смогут вернуть ту же сумму, что и вкладывали, при этом не будет учитываться обесценивание денег во времени. При наступлении страхового случая будет выдаваться компенсация дольщикам в размере 100%, но не более 10 млн рублей, т.е. если стоимость окажется выше, то дольщик потеряет свои деньги [4].

С принятием 151-ФЗ от 27 июня 2019 года, закон о банкротстве вновь претерпел изменения: юридические лица утратили статус участников строительства и, соответственно, потеряли возможность получить помещение в собственность в случае банкротства застройщика [7].

Таким образом, новые корректировки, внесенные в законодательство, поставили участников долевого строительства в неравное положение – права физических лиц оказались более защищенными. Такие тенденции можно было наблюдать на протяжении всего существования законодательства о долевом строительстве, и с переходом на проектное финансирование ничего не изменилось.

Несомненно, можно согласиться с тем, что проектное финансирование – новая попытка законодательно обеспечить надлежащую защиту прав дольщиков, но также это способствует уходу с рынка данного вида услуг основных его участников.

### **Финансирование при использовании средств кредитных организаций(банков)**

Наиболее распространенными механизмами кредитования строительства коммерческой недвижимости являются проектное финансирование и инвестиционное кредитование.

Проектное финансирование представляет собой один из видов финансирования проекта при предоставлении кредита (среднесрочного или долгосрочного) компании, специально созданной для реализации определенного проекта (SPV), при этом ключевым источником выплат по обязательствам являются денежные средства от осуществления самого проекта.

Именно проектное финансирование применяется чаще всего при кредитовании строительства коммерческой недвижимости поскольку считается наиболее безопасным для всех участников.

Инвестиционное кредитование отличается от проектного

финансирования в первую очередь тем, что для погашения кредита применяются как средства, поступающие от нового проекта, так и от основной деятельности организации.

Задолженность можно погасить за счет основной деятельности предприятия, если проект не приносит достаточной прибыли.

Одним из обязательных условий такой схемы финансирования является обеспечение в форме залога, гарантий или поручительства. Обычно кредит выдается под залог существующего имущества: недвижимость, земельные участки, ценные бумаги и др. Кредит может обеспечить не более 60 – 70 % от рыночной стоимости проекта.

При данном типе кредитования целевое назначение кредита часто указывается, как на финансирование уставной деятельности. Компания корректирует устав и вносит туда пункт о строительстве объекта. Инвестиционное кредитование характерно в большей степени для финансирования объектов коммерческой недвижимости и компаний, которые уже владеют какими-либо объектами, которые возможно использовать в качестве залога по кредиту [2].

### **Закрытые паевые инвестиционные фонды**

Закрытые паевые инвестиционные фонды (предусмотрены № 156-ФЗ «Обинвестиционных фондах») начали появляться в России с 2003 года. Они отличаются от иных фондов (интервальных, открытых) тем, что в доверительное управление могут быть переданы не только денежные средства, ценные бумаги, но также иное имущество, например, недвижимое имущество, права на недвижимое имущество, строящиеся объекты недвижимости и др. (ст. 13 № 156-ФЗ). Другим отличием является долгосрочный характер инвестирования, создавать ЗПИФ можно не менее чем на 1 год (ст. 12 № 156-ФЗ) [6].

### **Облигационные займы**

Облигационный заем – это такой вид привлечения денежных средств путем выпуска заемщиком облигаций. В данном виде займа присутствует несколько обязательных сторон: эмитент – организация, которая осуществляет выпуск ценных бумаг или облигаций; инвестор; андеррайтер – лицо, которое гарантирует надежность эмитента, способствует увеличению ценности акций и облигаций [8].

Данный метод финансирования имеет ряд преимуществ в сравнении с банковским кредитом:

1. Нет необходимости в залоге, поэтому компания-застройщик не ограничена в привлечении средств таким образом.
2. Возможный срок финансирования значительно больше, чем у кредита (до 10 – 15 лет).
3. Незначительная зависимость от кредитора, поскольку обычно привлекается несколько инвесторов [5].

Нельзя сказать, что облигационный заем – альтернатива проектному финансированию, поскольку на протяжении нескольких лет происходит активное совмещение банковского кредитования и облигационных займов. Это происходит, потому что не всегда у банка есть возможность удовлетворить необходимость компании в средствах по объему и по сроку привлечения.

Средства, привлекаемые при использовании облигационного займа, эффективно могут быть использованы для финансирования до получения проектного финансирования (например, приобретение земельного участка, проектные работы).

### **Публичное размещение акций компании**

Привлечение средств путем публичного размещения акций происходит следующим образом: компания выпускает акции, размещает на фондовой бирже, далее инвесторы могут приобретать ценные бумаги этой компании. При успешном размещении акций, может быть привлечено большое



количество инвесторов.

IPO (Initial Public Offering) – это первичная публичная продажа акций компании для всех инвесторов, в том числе в форме депозитарных расписок на акции [70]. Благодаря публичному размещению акций компания может получить кредиты под залог своих акций [6].

Анализ всех способов позволяет структурировать источники финансирования жилищного строительства, применение которых возможно после ужесточения законодательства о долевом строительстве (см. таблицу 1.).

**Таблица 1.**

**Источники финансирования жилищного строительства**

<b>№ п/п</b>	<b>Источник</b>
1	Собственные средства. Применяются обычно в смешанной схеме финансирования (при проектном финансировании составляют не менее 10% от проектной стоимости строительства).
2	Проектное финансирование. Начиная с 1 июля 2019 года, застройщики больше не могут осуществлять строительство новых объектов за счет средств участников долевого строительства, основным источником финансирования становится банковский целевой кредит.
3	Жилищно-накопительный кооператив. Использование средств ЖНК для строительства не распространено, а недавние изменения в законодательство ограничили использование такого источника финансирования (работу с застройщиками могут осуществлять только кооперативы, которые были созданы до 1 июля 2018 года, остальные кооперативы имеют право завершить строящиеся объекты). Исключение составляют кооперативы, осуществляющие строительство жилья для льготных категорий граждан или же созданные в рамках банкротства застройщика. Законодательно было ограничено создание новых ЖНК
4	Закрытый паевой инвестиционный фонд. Инвестиции в жилищное строительство могут осуществляться в двух формах: ЗПИФ совершает покупку недвижимости по договорам долевого участия на начальном этапе строительства и далее осуществляет перепродажу; ЗПИФ реализует проект совместно с девелопером по контракту fee-девелопмент, т.е. ЗПИФ играет роль инвестора, а девелопер осуществляет строительство объекта за вознаграждение. Несмотря на то, что данный способ финансирования является оптимальной альтернативной проектному финансированию, ЗПИФ не сильно распространены в стране, в основном работают с коммерческими объектами.

5	Облигационные займы. Данный источник финансирования могут использовать только застройщики с высоким кредитным рейтингом. В основном это крупные компании, которые осуществляют свою деятельность преимущественно в Москве и Санкт-Петербурге. Получить облигационный заем сложнее, чем банковский кредит, поскольку кредитный рейтинг застройщик получает при строгой проверке, которая включает оценку устойчивой финансовой модели. В основном крупные компании совмещают использование проектного финансирования и облигационных займов, что связано с невозможностью банков в полной мере обеспечить финансирование строительства.
---	--

Таким образом, анализ источников финансирования дает понять, что на данный момент не существует какой-либо альтернативы проектному финансированию. Использование иных источников финансирования либо не распространено, либо они применяются совместно с проектным финансированием.

#### **Использованные источники:**

1. Благовещенский Ф.А. Архитектурные конструкции [Текст]: учебник / Благовещенский Ф.А., Букина Е.Ф.- М.: Архитектура, 2007. - 232 с.
2. Голубева, Л.В. Проектирование, строительство и инженерное оборудование предприятий молочной промышленности: Учебное пособие / Л.В. Голубева, Г.И. Касьянов, А.В. Кочерга и др. - СПб.: Лань, 2015. - 416 с.
3. Данилкин М.С. Основы строительного производства [Текст]: учеб. пособие /Данилкин М.С., Мартыненко И.А., Страданченко С.Г. - Ростов-на-Дону: Феникс, 2010.- 378 с.
4. Жилищный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 29.12.2004 № 188-ФЗ (в ред. от 05.04.2013). Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».
5. Постановление от 31 марта 2014 года N 76 об утверждении республиканской программы «Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах на территории Карачаево-Черкесской Республики на

2014-2044 годы».

6. Нойферт, П. Проектирование и строительство. Дом, квартира, сад / П. Нойферт, Л. Нефф. - М.: Архитектура-С, 2016. - 264 с.

7. Соколов, Г.К. Технология и организация строительства.. / Г.К. Соколов. - М.: Academia, 2018. - 124 с.

8. Уськов, В.В. Инновации в строительстве: организация и управление / В.В. Уськов. - Вологда: Инфра-Инженерия, 2016. - 342 с.