

**АГЕНТСТВО КОНСУЛЬТАЦИЙ И УПРАВЛЕНИЯ В
СТРОИТЕЛЬСТВЕ
«КОНУС»**

**ОПЫТЫ ПРОЕКТНОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ
В ЖИЛИЩНОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

Старовойтов А.С.

«журнал «Недвижимость: экономика, управление»,
№ 4, 2017)

Москва

2017

Хочется надеяться, что намерение руководства профильного министерства, поддержанное Президентом страны, наконец покончить с проектами долевого жилищного строительства серьезно, и в ближайшем будущем начнет действовать нормальный цивилизованный порядок финансирования строительного бизнеса – за счет собственных и заемных банковских ресурсов. Уйдут в историю массовые договоры простого товарищества, невероятно выгодные застройщикам, но породившие многолетнюю головную боль для публичной власти – обманутых дольщиков.

Причем, справедливости ради, надо отметить, что наши граждане сами с большим удовольствием несли свои сбережения совершенно посторонним людям в надежде получить свою долю счастья – купить квартиру задешево. Никто этой дешевизны проверить не мог, но надежда на выигрыш толкала все новые и новые волны дольщиков в объятия строителей.

В московском метрополитене в эпоху громких судебных процессов по делам многочисленных финансовых пирамид типа «МММ» каким-то юмористом был расклеен стикер со следующим афоризмом: **«В России нет такого обманутого вкладчика, которого нельзя обмануть еще раз».**

И хотя афоризм относился к искателям финансовой удачи, с жилищными дольщиками ситуация была ровно такая же: люди вкладывались и в договоры долевого участия, и в непонятные жилищно-строительные кооперативы, и в такие же непонятные жилищно-накопительные кооперативы, и вексельные схемы, и вообще куда угодно.

Массовый правовой нигилизм населения принял такие гигантские размеры, что однажды представитель крупной риэлтерской компании рассказывала мне, как к ним в офис продаж пришёл «крутой господин» с чемоданом наличности в сопровождении юриста и охранника, пять минут вертел договор «долевки», потом заплатил за два этажа квартир в доме, у которого не было ещё даже фундамента, и спросил: «А вы меня не обманете?».

Разворачивалась эта эпопея при молчаливом наблюдении властей, которые должны были по должности понимать, какие могут быть у всего этого последствия, но очень долго ровным счетом ничего не предпринимали. Это и понятно: как правило, региональный административный ресурс контролировал основных региональных застройщиков, а прибыли в таком «бизнесе» были астрономические.

Такое бесконтрольное массовое привлечение огромного количества денег в долежку продолжалось больше десяти лет, и только в начале этого века, когда уже невозможно было не замечать тысячи случаев естественного или искусственного банкротства застройщиков и когда доведенные до отчаяния обманутые люди начали перекрывать федеральные трассы и захватывать пустующие дома, был принят знаменитый 214-ФЗ – федеральный закон от 30 декабря 2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости ...» (1).

Многим специалистам тогда было очевидно, что никакие законы с самыми драконовскими мерами наказания проблему не снимут и что такой способ привлечения денег населения в строительство следует останавливать полностью как можно быстрее, но строительное лобби в исполнительных и законодательных органах власти было очень сильно и 214-ФЗ состоялся. Ряд проблем в будущем закону решить удалось, хотя, конечно же, появилось множество обходных путей, по которым быстренько пошли многие расторопные и продвинутые «предприниматели».

Кроме 214-ФЗ были и другие попытки ввести серые схемы привлечения средств граждан в строительство жилья в законодательные рамки. Например, для пресечения многочисленных афер с использованием так называемых «накопительных кооперативов» был принят федеральный закон № 215-ФЗ «О жилищных накопительных кооперативах» (2).

Основная цель принятия указанного закона – попытка установить гарантии защиты прав и законных интересов граждан при их участии в деятельности жилищных накопительных кооперативов по привлечению и использованию денежных средств населения на приобретение или строительство жилых помещений.

Как и ожидалось, одним из первых итогов вступления в действие Закона «О жилищных накопительных кооперативах» стал массовый уход таких действующих кооперативов от обязательного требования о перерегистрации уставных документов в соответствии с нормами Закона. Вместо старых жилищно-строительных и накопительных кооперативов в стране стали появляться «общества взаимного кредита» и прочие суррогатные финансовые и потребительские организации. Ниже приведено объявление, помещенное на Интернет-сайте одного из московских кооперативов, наглядно представляющее описанную тенденцию:

ВНИМАНИЕ!!!

**В СВЯЗИ С РЕОРГАНИЗАЦИЕЙ ОБЪЯВЛЯЕМ О ПЕРЕИМЕНОВАНИИ
"ПЕРВОГО ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНОГО КООПЕРАТИВА" В
"ДЕПАРТАМЕНТ НАРОДНОЙ ИПОТЕКИ И СТРОИТЕЛЬСТВА"
Все договорные отношения с нашими пайщиками сохраняются и изменению
не подлежат.**

Переход строительного жилищного производства на проектное финансирование предполагает наличие как институциональных условий, так и определенного уровня готовности всех сторон процесса. Прежде всего, должен существовать развитый рынок банковских учреждений, умеющих и имеющих стимул работать с проектным кредитованием недвижимости. А строительные компании – потенциальные заемщики – должны иметь достаточную квалификацию и репутацию, чтобы за таким кредитованием в банки обратиться.

Надеюсь, что в 2018 году уже есть достаточное количество банков, имеющих в своей структуре подразделения, умеющих квалифицированно оценивать проекты жилищного строительства и контролировать это строительство, а застройщики имеют грамотных специалистов, умеющих как минимум правильно и полно составить кредитную заявку.

К сожалению, ещё десять лет назад ситуация в этом вопросе была не радостная.

В 2006 году Правительство озаботилось неудовлетворительным состоянием дел с инженерной подготовкой земельных участков, выразившемся в практически полном отсутствии земельных участков для комплексного жилищного строительства, обустроенных инженерной инфраструктурой. Массовый характер приняло так называемое «точечное» строительство жилых домов, при котором новый дом подключался к существующим старым инженерным сетям и застройщик избегал необходимости направлять значительные суммы на строительство новых коммуникаций.

Действующая с 2002 года подпрограмма «Обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства»¹, в качестве основной цели декларировала задачу реализации в различных регионах Российской Федерации инвестиционных проектов по обеспечению земельных участков под жилищное строительство коммунальной инфраструктурой. (3,4)

Выполнялась подпрограмма плохо, и новые сети не строились. Основная причина – проблемы с финансированием как на субъектовом и муниципальном уровнях, так и у застройщиков.

Тогда было принято решение за счет различных финансовых инструментов федерального уровня стимулировать публичную власть в регионах и строительные организации к привлечению банковских кредитных ресурсов. Для этой цели в 2006 году было выпущено два постановления Правительства:

– № 221, утвердившее Правила предоставления из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации субсидий на возмещение части затрат на уплату процентов по кредитам, полученным в российских кредитных организациях на обеспечение земельных участков под жилищное строительство коммунальной инфраструктурой, (5) и

– № 351, утвердившее Порядок предоставления государственных гарантий Российской Федерации по заимствованиям, осуществляемым для обеспечения земельных участков инженерной инфраструктурой и модернизации коммунальной инфраструктуры в целях жилищного строительства. (6)

Предполагалось, что и федеральные гарантии, и федеральные субсидии существенно снизят риски и финансовые нагрузки в конечном итоге на

¹ Подпрограмма входила в состав «Федеральной целевой программы «Жилище» на 2002 - 2010 годы»

застройщиков и они, застройщики, смогут привлечь банковское кредитование для строительства объектов инженерной инфраструктуры для своих жилищных проектов комплексного освоения территорий.

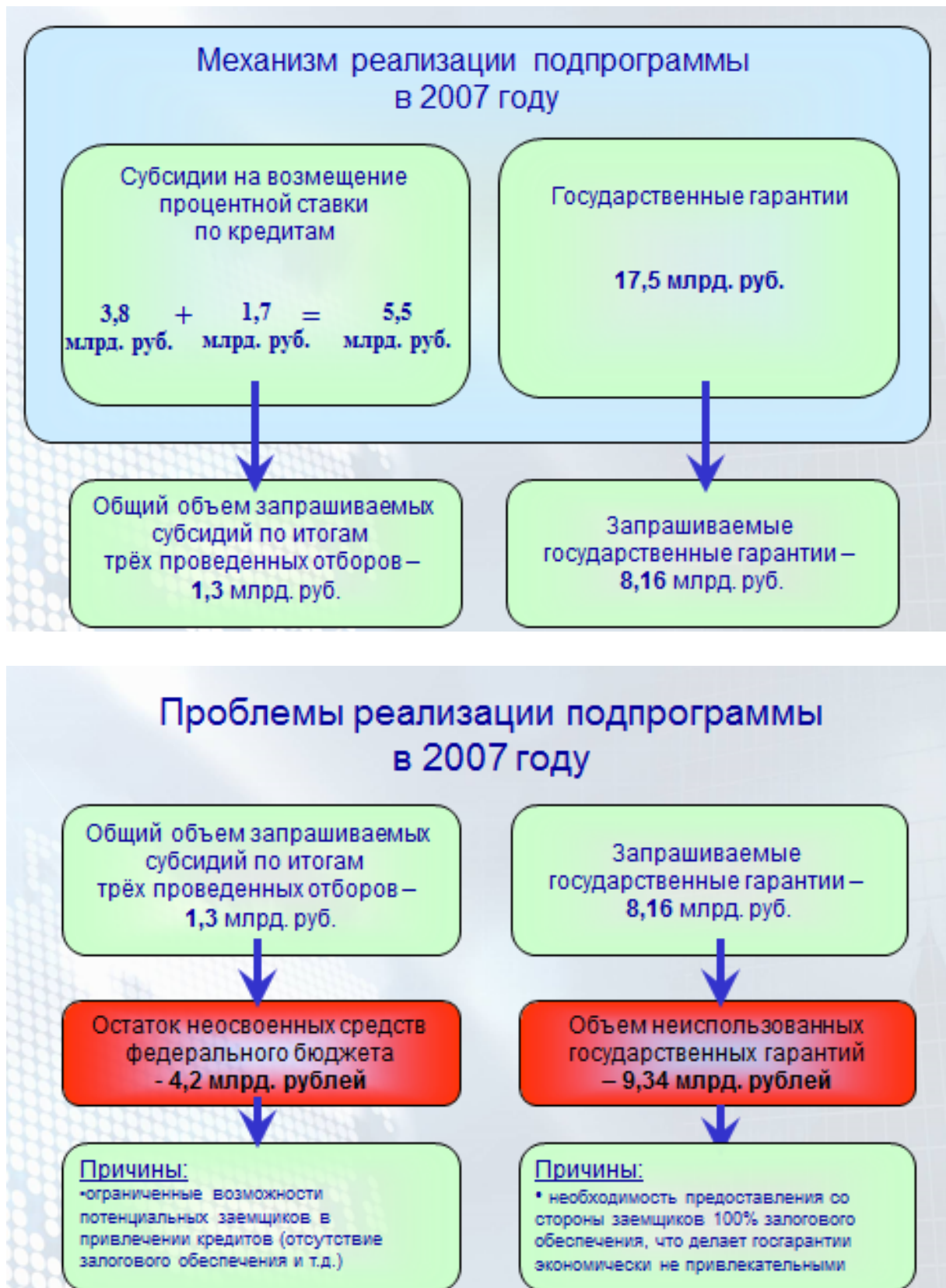
Возмещение затрат **заемщиков** на уплату процентов по кредиту, полученному для обеспечения земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства, за счет субсидий из федерального бюджета планировалось производить **на весь срок кредита**.

Возмещению за счет средств федерального бюджета подлежали затраты на уплату процентов по кредитам, рассчитанные исходя из предусмотренной **кредитным договором** процентной ставки, но не более ставки рефинансирования, установленной Центральным банком Российской Федерации на дату заключения кредитного договора, увеличенной на три процентных пункта. **Затраты на уплату процентной ставки, в части превышающей указанный размер, осуществлялись за счет собственных средств заемщиков либо иных источников.**

В федеральном бюджете 2007 года было выделено 5,5 млрд. рублей на возмещение части затрат на уплату процентов по кредитам и 17,5 млрд. рублей государственных гарантий Российской Федерации по займам.

Для предоставления этих средств были разработаны громоздкие механизмы конкурсного отбора субъектов, муниципалитетов и застройщиков, проведено несколько туров таких конкурсов, определены победители конкурсов, подписаны договоры – но в итоге общий объем запрошенных субсидий составил 1,3 млрд. рублей (24 % от выделенного), а объем запрошенных гарантий составил 8,16 млрд. рублей (46 % от выделенного) (рис 1).

Рис 1.
Слайды из отчета Росстроя по итогам реализации подпрограммы в 2007 году



Реальная картина с получением бюджетной поддержки оказалась еще печальнее – даже те средства субсидий и гарантий, на которые были получены заявки, в подавляющем большинстве не были использованы.

Причин такого «неосвоения» было много, и часть из них была заложена в самих правительственных документах – Порядке и Правилах, в которых были прописаны крайне жесткие регламенты обеспечения при получении средств федерального бюджета: 100-процентное залоговое обеспечение, предоставление справки об отсутствии у получателя гарантий просроченной (неурегулированной) задолженности перед федеральным бюджетом по средствам, ранее предоставленным на возвратной и платной основе и т.п.

Но для темы настоящей статьи интересна причина, по которой средствами федерального бюджета для возмещения процентной ставки по кредитам не смогли воспользоваться застройщики. А причины оказались самые прозаические, о существовании которых следовало бы знать разработчикам прекрасных правительственных документов.

Причина 1. В 2007 году было только счетное количество банков, да и то только в крупных городах, имеющих в составе своих продуктов проектное кредитование и имеющих квалифицированных специалистов для работы с инфраструктурными проектами жилищного строительства.

Причина 2. Подавляющее большинство застройщиков не имели опыта работы с крупным банковским проектным кредитованием и испытывали значительные трудности даже с разработкой развернутого обоснования и кредитной заявки по стандартам банка.

Причина 3. Практически запретительным барьером выступало требование банков о 100-процентном залоговом обеспечении, что в случае продукта «проектное финансирование» звучит невероятно, но было в реальности.

Кроме перечисленных были ещё и другие причины, например требование от заемщика справки налогового органа об отсутствии просроченной задолженности по налогам, сборам, иным обязательным платежам в бюджеты любого уровня и государственные внебюджетные фонды. Получить такую справку для действующей строительной организации было крайне затруднительно, так как всегда были те или иные задолженности, которые приходилось или срочно погашать, или отказываться от проекта. Чаше отказывались.

В бюджете 2008 года также были заложены средства на субсидии и гарантии, хотя уже в меньшем размере, но результат был тот же.

Таким образом, попытка решить проблему обеспечения земельных участков для жилищного строительства новой современной инженерной инфраструктурой путем объединения усилий бизнеса и банков не была успешной. Десять лет назад массовое проектное кредитование строительного сектора, о котором так долго говорили федеральные руководители, не состоялось.

Сегодня новые федеральные руководители говорят теоритически совершенно правильные слова о необходимости проектного финансирования (кредитования) массового жилищного строительства, осталось только разработать правильные алгоритмы такого сотрудничества банков и бизнеса, не повторяя прежних ошибок. А чтобы ошибки не повторять, о них надо знать, что в условиях многократных ликвидаций и кадровых чисток в профильном федеральном органе исполнительной власти маловероятно.

Литература

1. Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;
2. Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 215-ФЗ «О жилищных накопительных кооперативах»;
3. Постановление Правительства Российской Федерации от 17 сентября 2001 г. N 675 «О федеральной целевой программы "Жилище" на 2002-2010 годы»;
4. Подпрограмма «Обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства «Федеральной целевой программы «Жилище» на 2002 - 2010 годы»;
5. Постановление Правительства Российской Федерации от 17 апреля 2006 г. №221 «Об утверждении Правил предоставления из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации субсидий на возмещение части затрат на уплату процентов по кредитам, полученным в российских кредитных организациях на обеспечение земельных участков под жилищное строительство коммунальной инфраструктурой»;
6. Постановление Правительства Российской Федерации от 3 июня 2006 г. №351 «О порядке предоставления государственных гарантий Российской Федерации по заимствованиям, осуществляемым для обеспечения земельных участков инженерной инфраструктурой и модернизации коммунальной инфраструктуры в целях жилищного строительства»;
7. Старовойтов А.С. «Перспективы жилищной кооперации в России», Москва, «Коммунальный комплекс России», № 3 (33), 2007
8. Старовойтов А.С. «О политике и стратегии массового жилищного строительства», Москва, «Строительство», №№ 1-2, 3, 2008
9. Старовойтов А.С. «Как и где в Российской Федерации сформулированы цели и задачи государственной жилищной политики: очерк по новейшей истории», Москва, «Недвижимость: экономика, управление», 2010