УДК/UDC 347

Некоторые вопросы развития проектного финансирования в жилищном строительстве

Шумливый Андрей Андреевич
студент юридического факультета
Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина
г. Краснодар, Россия
e-mail: shumliviy_megapolis@mail.ru

Аннотация

Принятие компенсационного фонда как главного экономического и организационного механизма регулирования долевого строительства не позволило разрешить все существующие спорные моменты. Видна необходимость в развитии или создании новых экономических и организационных механизмов регулирования долевого строительства в целях обеспечения надежности договоров с недвижимым имуществом на стадии создания объекта недвижимости, одним из которых выступает институт проектного финансирования. Автор отмечает, что на сегодняшний день ни строительные организации, ни отечественная банковская система не готовы к резкому переходу от долевого строительства к банковскому проектному финансированию строительных организаций. Увеличение количества времени, необходимого для замены долевого строительства банковским проектным финансированием, вместе с корректировкой ставок банковских целевых и ипотечных кредитов для строительных организаций и дольщиков позволит уменьшить риски, достичь в будущем позитивного экономического и социального эффекта и развить первичный отечественный рынок недвижимости.

Ключевые слова: проектное финансирование, договор участия в долевом строительстве, компенсационный фонд, строительная организация, застройщик.

Some Issues of Project Financing Development in Housing Construction

Shumlivyy Andrey Andreyevich
student of the Faculty of Law
Kuban State Agrarian University
Krasnodar, Russia
e-mail: shumliviy_megapolis@mail.ru

Abstract

The adoption of the compensation fund as the main economic and organisational mechanism for regulating shared construction did not allow resolving all existing controversial issues. There is a need to develop or create new economic and organisational mechanisms for regulating share construction in order to ensure the reliability of contracts with real estate at the stage of creating a real estate object, one of which is the institute of project financing. The author notes that today, neither construction organisations, nor the domestic banking system are ready for a sharp transition from equity construction to bank project financing of construction organisations. Increasing the amount of time required to replace equity construction with bank project financing, together with adjustment of bank target and mortgage loan rates for construction companies and shareholders, will reduce risks, achieve a positive economic and social effect in the future and develop the primary domestic real estate market.

Key words: project financing, contract of participation in shared construction, compensation fund, construction organisation, developer.

За весь период существования института долевого участия в строительстве в РФ были закреплены на законодательном уровне такие механизмы правового регулирования, как фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства, страхование гражданской ответственности застройщика и банковское поручительство [1, 2]. При этом механизм экономического и организационного регулирования долевого строительства посредством компенсационного фонда заменил страхование гражданской ответственности застройщика и банковское поручительство.

В то же время принятие компенсационного фонда как главного экономического и организационного механизма регулирования долевого строительства не позволило разрешить все существующие спорные моменты. Так, актуальным остается высокий размер уплачиваемых застройщиками в Компенсационный фонд взносов и перспектива их увеличения в будущем и невозможность регистрации договоров долевого участия до принятия и обработки платежа компенсационным фондом, что требует дополнительных дней ожидания для застройщика [3].

Таким образом, видна необходимость в развитии или создании новых экономических и организационных механизмов регулирования долевого строительства в целях обеспечения надежности договоров с недвижимым имуществом на стадии создания объекта недвижимости.

Одним из таких механизмов может стать институт проектного финансирования. Использование данного механизма возможно в качестве способа привлечения заемного долгосрочного финансирования посредством финансового инжиниринга для крупных проектов.

По мнению автора, для замены долевого строительства проектным финансированием следует снизить размер ставок ипотечного и банковского кредитования, а также повысить реальные доходы населения.

При внедрении нового инструмента финансирования, призванного заменить долевое строительство, следует обратиться к опыту иностранных государств, в которых институт финансирования жилищного строительства уже существует на протяжении долгого периода времени. Так, в Федеративной Республике Германия финансирование жилищного строительства основывается на Постановлении Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) [4], положения которого раскрывают механизм поэтапного использования застройщиком денежных средств дольщика для осуществления строительства объекта недвижимости. Так, согласно данному Постановлению застройщик в ФРГ на первоначальном этапе проведения земельных работ получает только 20–30% от общей суммы, а после окончания работ по возведению основного каркаса здания — 40%. Оставшиеся 20–30% от общей суммы переходят застройщику

после сдачи объекта в эксплуатацию.

В отличие от ФРГ, в Соединенном Королевстве Великобритании и Северной Ирландии дольщик передает застройщику 5–10% от стоимости приобретаемого объекта недвижимости. В данном случае взнос представляет собой факт фиксации за дольщиком неизменяемой фиксированной цены объекта недвижимости. При этом сам застройщик не имеет право распоряжаться данными денежными средствами в строительных целях, а строительство и реконструкция осуществляются посредством кредитов, выданных банками застройщику или за счет строительной организации. По окончании строительства и сдачи объекта в эксплуатацию право собственности переходит дольщику и первоначально внесенная сумма в размере 5–10% поступает в течение двух недель на расчетный счет строительной организации. Следует отметить, что в современных условиях использование данной практики в РФ будет неэффективно, так как в РФ объемы частного капитала и строительства выше, чем в Великобритании. Но, в тоже время, использование данного механизма обеспечит мониторинг количества проданных помещений в возводимом недвижимом объекте.

Подводя итог вышеизложенному, отметим, что на сегодняшний день ни строительные организации, ни отечественная банковская система не готовы к резкому переходу от долевого строительства к банковскому проектному финансированию строительных организаций. Увеличение количества времени, необходимого для замены долевого строительства банковским проектным финансированием, вместе с корректировкой ставок банковских целевых и ипотечных кредитов для строительных организаций и дольщиков позволит уменьшить риски, достичь в будущем позитивного экономического и социального эффекта и развить первичный отечественный рынок недвижимости.

Список литературы

1. О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении

изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон от 29.07.2017 № 218-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 2017. № 31 (Часть I). Ст. 4767.

2. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации.2005. № 1 (часть 1). Ст. 40.

3. Викторов М. Ю. Ларионов А. Н. Обоснование необходимости и достаточности размера процентной ставки отчислений застройщиков в государственной компенсационный фонд: квалиметрический подход // Экономика и предпринимательство №4 (ч.2), С. 934-940. Москва, 2017.

4. Verordnung über die Pflichten der Immobilienmakler, Darlehensvermittler, Bauträger, Baubetreuer und Wohnimmobilienverwalter // URL: https://www.gesetze-im-internet.de/gewo_34cdv/.

5. Готова ли Великобритания к внедрению BIM? // URL: http://isicad.ru/ru/articles.php?article_ num=17332.