

деньги дайджест

На пороге доступной квартиры

Квартиры не дороже 30 тыс. руб. за метр власти собираются пустить в продажу уже в следующем году. Таких конкретных обещаний не было ни в одной из предыдущих программ по обеспечению граждан доступным жильем. Чтобы планы стали явью, застройщикам обещают выделить землю и коммуникации, а они за это снизят цены на новостройки.

— административный ресурс —

Недвижимость в Москве по 30 тыс. за метр — это не кажется чем-то из ряда вон выходящим, только если речь идет о долларах и квартире на Остоженке или Арбате. Если же говорить о 30 тыс. руб. за единицу площади, то таких цен в столице сейчас нет и близко. Даже в Новой Москве ценник на новостройки более чем вдвое выше.

В середине марта Минстрой представил на заседании президиума совета при президенте по нацпроектам новую жилищную программу «Жилье для российской семьи», в которой максимальная цена квадратного метра равняется 30 тыс. руб. Согласно документу, в регионах цены будут еще ниже: стоимость метра не должна превышать 80% рыночной цены.

Как рассказал «Деньгам» заместитель министра строительства и ЖКХ Александр Плутник, программа может стартовать уже этой весной и рассчитана до 2017 года. Она уже согласована со всеми министерствами и внесена в правительство. Планируется, что в рамках программы «Жилье для российской семьи» по льготным ценам будет продано около 460 тыс. квартир в 36 регионах страны. Впрочем, количество регионов, скорее всего, будет увеличиваться. Всего должно быть построено не менее 25 млн кв. жилья экономкласса. В 2015 году планируется ввести в строй 5 млн кв. м, в 2016-м — 6 млн, в 2017-м — 14 млн.

Ясно, что всем желающим квартиры по 30 тыс. руб. за метр не достанутся. Но список претендентов на дешевое жилье довольно широк. Это и семьи, в которых на человека приходится не более 18 кв. м жилой площади, и проживающие в аварийных и ветхих домах, и ветераны боевых действий. И даже семьи с двумя и более несовершеннолетними детьми, имеющие материнский капитал, или с тремя и более несовершеннолетними детьми без материнского капитала. Последние категории переводят эту программу в разряд массовых.

Но тут есть несколько серьезных ограничений. «Для совершенно неплатежеспособных людей эта программа не подходит, — поясняет исполнительный директор фонда „Институт экономики города“ Татьяна Полиди. — Она рассчитана на тех, кто нуждается в улучшении жилищных условий и не может приобрести такое жилье по рыночной цене, однако доходы семьи позволяют приобрести квартиру по более низкой цене, предлагаемой в программе. Категория россиян, которая может попасть в программу, сегодня очень широка. Это значительно больше, чем может данная программа охватить. Поэтому субъектам Российской Федерации предоставляется возможность расставить собственные акценты». Другими словами, регионам будет дано право ограничивать кате-

гории граждан, попадающих под действие программы, исходя из собственных потребностей и возможностей.

«Жилье» в «Жилище»

Программа «Жилье для российской семьи» — далеко не первая попытка обеспечить квартирами наименее социально защищенные группы населения. С 2002 года в стране действует федеральная целевая программа «Жилище», первый этап которой завершился в 2010 году, а второй закончился в 2015-м. Ее основными приоритетами являются обеспечение жильем молодых семей, а также «категорий граждан, установленных федеральным законодательством», стимулирование строительства жилья и модернизация инфраструктуры ЖКХ.

Сегодня по этой программе молодым семьям государство компенсирует 35-40% стоимости приобретаемого жилья. По данным Министерства строительства и ЖКХ, с 2011 по 2013 год недвижимостью было обеспечено около 59 тыс. молодых семей. Что касается других категорий граждан, то за последние два года было выдано 40 тыс. государственных жилищных сертификатов. Их получателями стали граждане, выезжающие из районов Крайнего Севера, а также уволенные с военной службы, признанные вынужденными переселенцами и многие другие.

В рамках программы «Жилище» в 2006 году стартовал национальный проект «Доступное и комфортное жилье — гражданам России», который получил сокращенное название «Жилье». Можно предположить, что, если новая жилищная программа «Жилье для российской семьи» будет принята, ее станут сокращенно называть «Жильишко». И не только следуя выстраивающейся тенденции, но и потому, что в рамках нацпроекта «Жилье» недвижимость вводилась в строй десятками миллионов квадратных метров в год, а новая программа подразумевает, что за три года будет построено всего 25 млн кв. м.

Самое «Жилье» имело одно существенное отличие от «Жилища»: помимо традиционной поддержки молодых семей и стимулирования строительства особенный упор делался на развитие ипотеки. Согласно планам, в 2006 году объем выданных ипотечных кредитов должен был составить 108 млрд руб., в 2007-м — 151 млрд руб. Действительность превзошла ожидания. В 2006 году план был перевыполнен почти в 2,5 раза (263,5 млрд руб.), а в 2007-м — более чем в 3,5 раза (556,4 млрд руб.). В 2008 году планы скорректировали до 600 млрд руб. в год, но и этот показатель был перекрыт — 655,8 млрд руб.

Следует сказать, что вклад непосредственно проекта «Жилье» в рост ипотеки в стране оценить непросто. Дело в том, что в 2006, 2007 и первой половине 2008 года весь рынок кредитования граждан безо всяких дополнительных программ рос небывалы-



АЛЕКСАНДР ВАХИШВИЛИ

Уже сейчас ясно, что всем желающим квартиры по 30 тыс. руб. за метр не достанутся, но список претендентов на дешевое жилье довольно широк

ми темпами, а ипотечное кредитование опережало и этот рост. Это наглядно показывает дальнейшая статистика: после кризиса в 2009 году ипотечных кредитов было выделено на сумму чуть более 150 млрд руб.

В результате проект перестал сам собой реализовываться, и в июне 2012 года Игорь Шувалов, назначенный к тому времени руководителем межведомственной группы, курировавшей проект, назвал «Доступное жилье» «брошенным дитя», безразличным министерствам и ведомствам. В августе 2012-го межведомственная рабочая группа была ликвидирована. А в ноябре 2012 года, хотя нацпроект формально еще не был завершен, в рамках все той же ФЦП «Жилище» была утверждена госпрограмма «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» на 2013-2020 годы. Именно в эту ФЦП планируется включить программу «Жилье для российской семьи».

Социальный метр

Однако пока ситуация с доступным жильем в стране остается напряженной. «Даже в Москве объем вводимого социального жилья

сократился. Очередь на жилье имеет уже не 19-летний срок, а 21-22-летний», — утверждает председатель комитета Госдумы по жилищной политике и ЖКХ Галина Хованская. Рост очереди на улучшение жилищных условий объясняется еще и тем, что в последние годы была прекращена многолетняя практика, когда застройщики часть квартир отдавали городу. Теперь столичные власти предпочитают брать свою долю деньгами. И программа «Жилье для российской семьи» отчасти возрождает старый принцип взаимодействия со строителями.

Идея заключается в том, что все эти миллионы квадратных метров будут строить частные компании за свои деньги. А в рамках программы застройщикам будут предоставляться участки под застройку и финансирование инженерной инфраструктуры. За это строители будут продавать часть квартир экономкласса не дороже чем по 30 тыс. руб. за 1 кв. м определенным категориям граждан или местным властям для расселения очередников.

Таким образом, регионам, где стоимость квадратного метра не превышает 37,5 тыс. руб., квартиры для участников программы будут продаваться с дисконтом лишь в 20%. А в регионах с более высокими ценами местным властям придется всерьез поработать с застройщиками. Для этого государство направляет на инфраструктуру до

100 млрд руб., которые будет выделять Агентство по ипотечному и жилищному кредитованию (АИЖК). Что касается земли, то это будут участки либо принадлежащие застройщикам, либо находящиеся в муниципальной собственности, либо те, что находятся в собственности Фонда содействия развитию жилищного строительства (РЖС). Предварительно, как рассказали «Деньгам» в РЖС, в рамках проекта программы фонд планирует предоставить не менее 1 тыс. га в 2014 году и в течение первого полугодия 2015-го. Стартовой ценой на аукционе будет стоимость продажи квадратного метра жилья экономкласса, составляющая 80% его рыночной стоимости, но не более 30 тыс. руб., как это предусмотрено в проекте программы. Торги будут идти на понижение.

По словам Галины Хованской, обеспечить конечную цену в 30 тыс. руб. за метр будет трудно, здесь все зависит от субъекта федерации. В самодостаточных регионах программу реализовать смогут, в дотационных — маловероятно. Сами же застройщики считают ценник в 30 тыс. руб. достижимым ориентиром. Как рассказали «Деньгам» в СУ-155, максимально снизить цену можно за счет большого масштаба строительства, ввода крупных микрорайонов — площадью от 0,5 млн до 2 млн кв. м. С этой оценкой согласны и в компании «Мортон». «В настоящий момент мы рассматриваем возможность участия компании в этой программе, изучаем ее условия, проводим переговоры и тесно взаимодействуем с министерством, — говорит директор по информационной политике ГК «Мортон» Игорь Ладычук. — При этом цена в 30 тыс. руб. за квадратный метр является более комфортной именно для российских регионов, а не для Москвы. Кроме того, она может быть приемлемой для застройщиков, которые реализуют крупные объемы жилья».

Важно, что программой «Жилье для российской семьи» предусмотрено приобретение квартир с использованием ипотечного кредита. Размеры процентных ставок сейчас обсуждаются. Но, по словам гендиректора АИЖК Александра Семеняки, пока можно ориентироваться на то, что ставки для льготных категорий граждан будут на 4% ниже рыночных.

Эксперты рынка недвижимости считают, что льготная процентная ставка — это основа успеха программы. «Качественное жилье с хорошей инфраструктурой сегодня не является доступным для российских семей. В том числе потому, что ставки на ипотеку у нас по сравнению с развитыми странами завышены. На действующем рынке предложение со ставкой в 11% считается шикарным. На мой взгляд, программа должна работать в комплексе: доступная цена плюс доступная ипотека», — уверен партнер компании DS Law Михаил Кюрджев.

Между тем Галина Хованская отмечает, что власти слишком увлеклись проектами, которые дают права собственности, и совершенно забыли о людях, которые снимают квартиры, отдавая за аренду большую часть семейного дохода. «Сегодня ипотека, безусловно, развивается. Но она для обеспеченных людей, которые кроме уже имеющейся квартиры хотят приобрести вторую или улучшают жилищные условия», — говорит депутат.

Екатерина Аликина

Контроль по ходу дела

— аудит —

«Подготовка промежуточной финансовой отчетности по МСФО не является требованием международных стандартов финансовой отчетности, — поясняет Елена Токарская. — Тем не менее компания может быть заинтересована в подготовке такой отчетности для своевременного информирования руководства, собственников, кредитных учреждений и партнеров. Промежуточная отчетность может быть полезна развивающимся компаниям или компаниям, подверженным влияниям сезонных факторов. В ней следует выделить новые факторы, оказавшие влияние на результаты деятельности и финансовое положение компании за промежуточный период, а также максимально раскрыть статьи отчетности, которые значительно изменились по сравнению с годовой отчетностью».

Сегодня и директивы западных регуляторов, и российские законодательные новеллы предусматривают обязательное составление полугодовой финансовой отчетности. Однако эксперты уже сейчас предлагают компаниям задуматься и о ежеквартальном режиме раскрытия данной информации. «Лучшая мировая практика составления промежуточной отчетности состоит в том, что компания отчитывается ежеквартально, — говорит Аскольд Бирин. — Поэтому, говоря о полугодовой отчетности, нужно иметь в виду, что это первый шаг на пути к лучшей мировой практике. Идеальная же на сегодняшний день ситуация, когда компания отчитывается ежеквартально». Учитывая, что ситуация на финансовом рынке меняется чуть ли не каждый день, наличие актуальной информации о компании в любой момент времени — серьезное конкурентное преимущество, особен-

но в глазах инвесторов», — добавляет Денис Тарадов.

Точки отчета

С точки зрения набора анализируемых показателей промежуточная финансовая отчетность не отличается от годовой, однако детализация раскрываемой информации может быть меньшей. Промежуточная финансовая информация по МСФО может представляться в виде полной финансовой отчетности по МСФО или сокращенной финансовой информации.

«Подготовка промежуточной отчетности включает в себя составление основных форм отчетности — баланс, отчет о финансовом положении, отчет о прибылях и убытках, отчет о движении денежных средств — и некоторых примечаний, — говорит Елена Токарская. — По выбору руководства компании промежуточная отчетность может быть полной или сокращенной. Подготовка полной промежуточной отчетности означает формирование отчетности, эквивалентной по детализации раскрытий и примечаниям годовой отчетности. Однако стандарт МСФО-34 „Промежуточная финансовая отчетность“ позволяет сократить трудозатраты и стоимость промежуточной отчетности, ограничиваясь сокращенной версией отчетности с выборочной детализацией статей и примечаниями. По количеству страниц сокращенная отчетность, как правило, значительно меньше, чем годовая, иногда более чем в два раза, что говорит о возможности избежать многих технических раскрытий информации».

Подтверждение промежуточной финансовой отчетности также может идти двумя путями: либо это аудит отчетности, либо проведение обзорной проверки независимым аудитором. Обзорная проверка, в отличие от аудита, не направлена на то, чтобы выразить мнение о соот-

ветствии финансовой отчетности МСФО во всех существенных отношениях. Результат обзорной проверки — вывод аудитора о том, обнаружил ли он существенные отступления от МСФО в результате проведенных процедур. Поэтому такая проверка обеспечивает более низкую степень уверенности для пользователей, нежели аудит.

«Сейчас наиболее распространен обзор промежуточной финансовой отчетности: давая инвестору меньший уровень уверенности по сравнению с аудитом, обзор обладает такими серьезными преимуществами, как сжатые сроки и меньшая стоимость работ, — говорит Денис Тарадов. — Впрочем, некоторые компании считают целесообразным проводить аудит промежуточной финансовой отчетности — решение в каждом случае зависит от требований конкретного инвестора и является частью условий по привлеченному финансированию».

«34-й стандарт МСФО дает возможность компаниям раскрывать в промежуточной отчетности только те показатели, которые существенно поменялись по сравнению с предыдущей годовой отчетностью, — уточняет Аскольд Бирин. — Этот набор показателей определяет компания, а аудитор в процессе обзора подтверждает или не подтверждает правильность выбора. Это означает, что в ряде случаев аудитор ограничивает проверку проведением аналитических процедур и не исследует по выборке исходные документы отчетности. При этом выражается меньшая степень уверенности, чем при проведении полноценного аудита. Аудитор смотрит, нет ли в отчетности чего-либо, что противоречит международным стандартам финансовой отчетности, этим его выражение уверенности в достоверности отчетности ограничивается».

«Если говорить о тех показателях, которые компания выбирает для обнародования в промежуточной отчетности, то напрямую скрывать информацию, которую бы она не хотела раскрывать, не получается. Если пользоваться отчетности заинтересован в этой информации, он так или иначе ее получит. Поэтому при выборе формата раскрытия информации учитывается интерес внешних пользователей», — полагает Денис Тарадов.

Следует отметить, что на подготовку подтвержденной аудитором промежуточной финансовой отчетности закон дает компаниям гораздо меньше времени по сравнению с годовой отчетностью. Если последнюю необходимо обнародовать не позднее чем через 120 дней с отчетной даты, то результаты промежуточной отчетности должны быть раскрыты не позднее чем через 60 дней с отчетной даты.

Аскольд Бирин называет эти сроки жесткими. «60 дней — это очень мало», — поясняет он. — Для большинства российских компаний уложиться в такие сроки будет трудной задачей. С другой стороны, такой период раскрытия информации комфортен для тех компаний, которые внедрили систему быстрого раскрытия отчетности — речь, разумеется, в первую очередь о современных ИТ-технологиях. То есть для тех компаний, которые по собственной инициативе, а не только по силу требования закона стремятся создать лучшие условия пользователям своей финансовой отчетности».

«Для компаний, которые будут переходить на ежеквартальное раскрытие промежуточной отчетности, сроки будут еще более жесткими, — полагает Денис Тарадов. — Просто потому, что публиковать отчетность за первый квартал через 60 дней после его окончания, в конце мая, не особенно актуально: через месяц уже полугодие заканчивается».

Эти обстоятельства должны учитывать заказчики аудиторских услуг. Сроки представления заключения по результатам обзорной проверки нужно заранее соотнести с возможными организациями подготовит финансовую информацию, а аудитор — проверить ее.

Скидки за массовость

Промежуточная финансовая отчетность не так объемна, как годовая, а обзорная проверка — менее трудоемкая процедура по сравнению с аудитом. Поэтому и цены на эти услуги ниже, чем на аудиторскую проверку.

«По нашим оценкам, подготовка трансформационной таблицы из РСБУ в МСФО и проведение всех проводок (корректирующих и реклассификационных) аналогичны по трудозатратам как для годовой, так и для промежуточной отчетности, — говорит Елена Токарская. — Однако в связи с тем, что текст промежуточной отчетности и количество примечаний заметно меньше, возможна экономия ресурсов в части написания текста отчетности. Кроме того, для промежуточной отчетности не требуется проведение дорогостоящих процедур, которые необходимы при годовой отчетности, такие как переоценка основных средств, создание резервов с привлечением профильных специалистов, проведение инвентаризации. Эти данные можно взять из годовой отчетности, подготовленной за последний период. В итоге мы можем говорить о значительной экономии ресурсов при подготовке промежуточной отчетности. В целом можно ожидать, что затраты на подготовку промежуточной отчетности будут на 20-30% меньше, чем на подготовку годовой».

Ее коллеги согласны с такими оценками. По мнению Аскольда Бирина, трудоемкость проведения обзор-

ра промежуточной финансовой отчетности по МСФО примерно в полтора-два раза ниже, чем полного аудита. Соответственно, услуги аудиторов по обзору, как он считает, могут стоить также в полтора-два раза меньше.

Денис Тарадов отмечает, что дополнительным фактором снижения цен служит и то, что промежуточную отчетность обычно оценивает тот же аудитор, который будет оценивать и годовую отчетность компании. «При подготовке промежуточной отчетности у компании есть достаточно широкий диапазон в плане раскрытия информации, — говорит он. — Если раскрывается тот же объем информации, что и в годовой отчетности, сокращения трудозатрат аудитора, очевидно, не происходит. Однако такое бывает редко, обычно объемы раскрытия меньше, что, по моим оценкам, снижает трудозатраты в среднем на 25-30%. Кроме того, если говорить о стоимости услуг, необходимо учитывать еще один фактор. Обычно к проверке промежуточной финансовой отчетности привлекается тот же аудитор, который будет проверять отчетность компании по итогам года. Это логично: в процессе промежуточной проверки можно отладить механизмы взаимодействия, получить ряд данных, которые потом будут использованы при подготовке аудиторского заключения по итогам года. Таким образом, возникает некая синергия, трудозатраты аудитора снижаются, что опять-таки приводит к снижению стоимости его услуг на 25-30%. Не скажу, что эти скидки можно чисто математически суммировать, но по совокупности описанных двух факторов клиенты вполне могут рассчитывать, что проверка промежуточной отчетности обойдется им на 30-35% дешевле, нежели аудит годовой отчетности по МСФО».

Петр Рушайло