

СТРОИТЕЛЯМ НЕ ДО СХЕМЫ

ПЕРЕХОД С 1 ИЮЛЯ СТРОИТЕЛЬ-НОГО РЫНКА НА НОВЫЕ ПРАВИЛА ЗАСТАВЛЯЕТ КОМПАНИИ, РАБОТАЮЩИЕ СО СРЕДСТВАМИ ДОЛЬЩИКОВ, СРОЧНО ПЕРЕСТРАИВАТЬ ВСЕ ФИНАНСОВЫЕ СХЕМЫ. КТО-ТО ЗАНИМАЕТСЯ ОТКРЫТИЕМ ЭСКРОУ-СЧЕТОВ И ПРИВЛЕЧЕНИЕМ ПРОЕКТНОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ, А КТО-ТО НЕ ТЕРЯЕТ НАДЕЖДЫ НАЙТИ АЛЬТЕРНАТИВНЫЕ БАНКОВСКОМУ КРЕДИТОВАНИЮ ИСТОЧНИКИ ФИНАНСИРОВАНИЯ. БОЛЬШИНСТВО ОПРОШЕННЫХ, ВПРОЧЕМ, ПОЛАГАЕТ, ЧТО ИНОГО ВЫХОДА, КАК СМИРИТЬСЯ И ПРИНЯТЬ НОВЫЕ ПРАВИЛА ИГРЫ, У СТРОИТЕЛЕЙ НЕТ.

ОЛЕГ ПРИВАЛОВ

Покупка объектов недвижимости в новостройках остается довольно популярной на сегодняшний день. С принятием поправок в 214-ФЗ, касающихся введения проектного финансирования и использования эскроу-счетов в отношении долевого строительства, застройщикам стало затратнее осуществлять свою деятельность. Еще до принятия упомянутых выше поправок отмечалось, что переход на проектное финансирование, призванное свести к нулю риски дольщиков, серьезно ударит по финансовому состоянию застройщиков и, как следствие, даст толчок росту цен на недвижимость в таких новостройках.

Прежде всего это связано с тем, что переход на проектное финансирование предполагает привлечение застройщиком заемных средств у банков. Таким образом, застройщики будут вынуждены нести дополнительные финансовые расходы по выплате процентов, что является для них существенным минусом по сравнению с классической финансовой схемой привлечения денежных средств дольщиков. На сегодняшний день застройщики активно ищут новые финансовые схемы привлечения денежных средств, которые будут являться более выгодными по сравнению с проектным финансированием.

«Изменения в 214-ФЗ и переход на новую схему финансирования дают возможность банкам и государственным структурам еще больше контролировать застройщика. Конечно, это может минимизировать риски для дольщиков и стать некоей подстраховкой для девелопера. Но в большинстве случаев тщательный контроль может негативно отразиться на работе, так как строительство — это сложный процесс, состоящий из множества этапов, каждый из которых должен выполняться с соблюдением всех сроков и технологий. Бюрократический фактор и необходимость получения разрешений часто препятствуют быстрому выполнению работ», — полагает Роман Мирошников, исполнительный директор СК «Ойкумена».

«Возможно, схемы появятся, но пока даже при всех дополнительных издержках 214-ФЗ и банковское финансирование — единственный легальный способ финансирования строительства и организации продаж», — уверена Екатерина Запороженко, коммерческий директор GK Docklands Development.

Константин Сторожев, гендиректор ООО «Вало Сервис», обращает внимание, что при переходе на проектное финансирование до трети рынка, по оценкам экспертов, не сможет пройти через банковское «сито». «Поэтому в ближайшее время, скорее всего, мы увидим развитие

сразу нескольких финансовых схем. Иначе многим компаниям придется уйти из отрасли», — полагает эксперт.

Тем не менее небольшой набор схем (хоть и с оговорками), позволяющих не работать по 214-ФЗ, у девелоперов все же есть.

КООПЕРАТИВЫ ОСОБНЯКОМ В настоящий момент, кроме договора долевого участия, законодательство предусматривает ряд способов привлечения средств для строительства жилых домов. Сейчас их стало меньше: из 214-ФЗ была исключена возможность привлечения денежных средств граждан для строительства жилых помещений посредством созданий жилищно-накопительных кооперативов (ЖНК) и жилищно-строительных кооперативов (ЖСК). Жанна Малис, управляющий партнер «Единой городской службы „Помощь дольщикам“», отмечает, что особняком стоят случаи, в которых участок для строительства передан на праве безвозмездного срочного пользования из государственной или муниципальной собственности. Однако последние поправки в 214-ФЗ не исключают возможность привлечения такими способами средств юридических лиц для строительства жилых помещений, а также средств граждан для строительства нежилых помещений — так популярных сейчас апартаментов.

«Таким образом, альтернативой договору долевого участия в строительстве на сегодняшний момент является жилищно-строительный кооператив. При этом Жилищный кодекс предусматривает, что если данный кооператив не является созданным в соответствии с законом „О содействии развитию жилищного строительства“, то он не имеет право строить одновременно более одного многоквартирного дома высотой более чем три этажа. В условиях городской застройки данное строительство не будет выгодно застройщику, такая схема эффективна только при строительстве таунхаусов», — указывает госпожа Малис.

Она говорит, что более выгодной схемой для застройщиков является создание жилищно-накопительного кооператива. Однако, как уже упоминалось выше, данным способом можно привлекать деньги на строительство не каждого объекта. Данная финансовая схема привлечения денежных средств в строительство состоит из нескольких шагов. Застройщик, обладающий правом собственности на земельный участок, на котором будет осуществляться строительство, создает жилищно-накопительный кооператив; лицо, желающее приобрести недвижимость, вступает в кооператив и вносит паевые взносы за квартиру; после уплаты всех

паевых взносов лицо получает в собственность оплачиваемую недвижимость.

Госпожа Малис указывает, что ЖСК по сравнению с ЖНК имеет ряд особенностей: в рамках ЖСК строится только один дом, поэтому денежные средства должны идти только на него, тогда как ЖНК может начинать строительство нескольких объектов, к тому же при ЖСК пайщик может заселиться в помещение до внесения полной цены пая, что невозможно при ЖНК. «Стоит отметить, что данные схемы по факту выгодны только застройщику, но не инвестору, который, имея членство в ЖНК или в ЖСК, будет нести риск убытков в пределах своих паенакоплений. При этом застройщик в данной схеме может выступать как субподрядчик, нанятый жилищно-строительным кооперативом, поэтому ответственность его будет минимальной», — подчеркивает госпожа Малис.

Роман Родионцев, директор департамента проектного консалтинга Est-a-Tet, отмечает, что с предложением ЖНК уже выступает ряд компаний на рынке, предлагая свои услуги девелоперам и застройщикам. «Аккредитовать проект в банке для ипотеки с такой схемой вряд ли получится, но и сам ЖНК может предложить застройщику различные формы организации расщочек. При первичном рассмотрении данная схема жизнеспособна и не противоречит законодательству, однако возникает ряд вопросов, так как, по сути, покупка квартиры из сферы недвижимости перетекает в плоскость инвестиций и финансовых операций, а это уже совсем другой пласт законодательства, поэтому гарантий, как по 214-ФЗ, быть не может. Наверняка появятся проекты с подобной схемой реализации, но вопрос рисков, связанных с покупкой, остается на усмотрение покупателей», — говорит он.

ЗАКРЫТЬСЯ ОТ МИРА Следующей альтернативой долевого участию в строительстве является закрытый паевой инвестиционный фонд (ЗПИФ), который в настоящий момент не пользуется особой популярностью в нашей стране. Кроме того, неквалифицированные инвесторы относятся к данным фондам с недоверием, предпочитая им доленое участие.

«Среди особенностей ЗПИФов можно выделить тот факт, что инвестор обладает не какой-то долей в строящемся объекте или правом на конкретное помещение, а паями фонда как ценной бумагой. Наличие такого пая не нуждается в регистрации, как в случае с договором долевого участия. Управление таким фондом осуществляется профессиональной управляющей компанией, что является существенным плюсом для инвесторов», — указывает госпожа Малис.

Классический вариант реализации финансовой схемы посредством использования ЗПИФов выглядит следующим образом: инвесторы создают фонд, который оптом скупает доли в долевом строительстве, и затем выводит их на рынок. Однако в настоящий момент более эффективна схема, при которой затраты на покупку земли, получение разрешительной документации и дальнейшее прямое финансирование производятся за счет ЗПИФа. При этом сам застройщик не является собственником проекта. Между ним и фондом заключается договор fee-девелопмента, по которому одна сторона обязуется по заданию инвестора создать определенный проект и организовать его реализацию, а инвестор обязуется оплатить эти услуги.

Господин Сторожев говорит: «ПИФы — это один из удачных, на мой взгляд, форматов, так как он обладает несомненным плюсом для дальнейшего управления: УК гостиницы будет работать с одним юридическим лицом (ПИФом), а не множеством собственников. Форматы инвестиционных договоров или заимствования также будут иметь место, но здесь будет важно репутации компании, которая будет привлекать деньги на стройку. Также развитие получают разного рода кооперативы, но в рамках действующего законодательства».

Светлана Гузь, управляющий партнер бюро юридических стратегий Legal to Business, к основным преимуществам ЗПИФов относит то, что такой фонд не является плательщиком налога на прибыль, что позволяет существенно повысить эффективность проекта, в том числе реинвестировать прибыль и снизить долговую нагрузку девелопера. «Суть ЗПИФов — коллективное инвестирование, фонд создается на определенный период времени, по окончании которого управляющая компания выплачивает пайщикам денежные средства. Паи могут обращаться на бирже, в результате у пайщика есть право оперативного управления, в том числе право досрочно выйти из фонда путем продажи пая», — отмечает госпожа Гузь.

Тем не менее ЗПИФН вряд ли может быть полноценной заменой средствам дольщиков как источника финансирования строительных проектов, считает она. «Участник такого фонда становится обладателем пая, а не конкретной квартиры, в то время как 99% покупателей на рынке недвижимости ориентировано именно на получение жилья. Юридические инструменты, которые позволяли бы привязать пай в ЗПИФН к конкретной квартире в строящемся объекте недвижимости, не разработаны. Кроме того, участие в ПИФах связано с принятием пайщиками инвестиционных рисков, которыми