

экономика региона

Задача на два триллиона

В ближайшее время на банковском рынке состоится первая сделка с гарантией «ДОМ.РФ». Поручительство госкомпании позволит банку-кредитору снизить на-грузку на капитал со 100% до 20%, а также существенно увеличить объем финансирования строительной от-расли, которая с 1 июля 2019 года перешла на новые правила игры.

— сделка —

Полезная новинка

На сегодня для строительства жилья в стране привлечено около 4,5 трлн руб., в основном это средства дольщиков, а объем кредитов, взятых застройщиками у банков, составляет всего около 800 млрд руб. С 1 июля все новые проекты будут запускаться с использованием счетов эскроу: средства дольщиков будут зачисляться на специальные счета и передаваться застройщику после ввода многоквартирного дома в эксплуатацию, а финансирование строительства будет осуществляться за счет кредита, предоставленного банком. Это приведет к тому, что в течение 3–4 лет средства дольщиков в структуре финансирования жилищного строительства будут замещены банковскими кредитами. К концу 2024 года их объем возрастет до 6,5 трлн руб., а среднегодовые темпы роста кредитного портфеля составят около 50%.

Как сообщил директор по гарантийным продуктам «ДОМ.РФ» Антон Воронин, механизм поручительства «ДОМ.РФ» разработан в соответствии с дорожной картой по переходу строительной отрасли на проектное финансирование, утвержденной в декабре 2017 года председателем правительства РФ Дмитрием Медведевым. По кредитам с поручительством в случае банкротства застройщика «ДОМ.РФ» исполняет обязательства за заемщика по гарантированной части кредита (до 80% от суммы). Изменениями в инструкцию Банка России 180-И, принятыми в октябре 2018 года, риск-вес по кредитам, гарантированным «ДОМ.РФ», был снижен со 100% до 20%. Это позволяет банкамкратно нарастить объем кредитования жилищного строительства в рамках имеющих ограничения по капиталу, а банкам среднего размера — получить возможность кредитования крупных проектов комплексного развития, чего они раньше делать не могли по причине нехватки собственного капитала.

Новый продукт появился на рынке в декабре 2018 года. Сейчас готовятся пилотные сделки с рядом федеральных банков из первой десятки, в зоне интересов которых — стройки в Москве, Подмосковье, на Урале.

Продукт также вызвал интерес банков, которые только планируют заняться проектным финансированием застройщиков. В середине мая были понижены требования по кредитному рейтингу к уполномоченным банкам. В результате их количество выросло с 63 до более чем 100. Конкуренция между банками за хорошие проекты от этого только вырастет. Как полагает Воронин, несмотря на то что новый продукт создавался специально для банков, в конечном счете выиграют все: и банки, и застройщики, и покупатели жилья.

Первые сделки поручительства «ДОМ.РФ» планирует закрыть уже этим летом. «Мы наеемся, что наши стандарты механизма гарантирования помогут застройщикам повысить прозрачность бизнеса, качественнее подходить к инвестиционному анализу проектов и приведут к стандартизации проектного финансирования. По экспертным оценкам, в течение двух-трех ближайших лет спрос на поручительство «ДОМ.РФ» может составить 2 трлн руб.», — подчеркнул Антон Воронин.

Реакция рынка

Участники рынка по-разному приняли новый продукт. Как считает гендиректор РАСК (Рейтинговое агентство строительного комплекса) Николай Алексеев, наиболее актуальны поручительства «ДОМ.РФ» для средних и малых банков, для которых выполнение норматива по достаточности капитала является серьезным препятствием к росту портфеля в жилищном строительстве.

По мнению ведущего аналитика по корпоративным и суверенным рейтингам агентства «Эксперт РА» Николая Власова, гарантии помогут застройщикам получить проектное финансирование на рыночных условиях, поскольку для кредитора они являются «дополнительным щитом» при оценке рисков проекта. «Это особенно важно, когда экономические параметры проекта слабые и проект попадает во вторую-четвертую категории качества по 590-П, что требует от банка создания дополнительных резервов и, следовательно, приводит к повышенному предложению по процентной ставке», — добавил эксперт.



В течение двух-трех ближайших лет спрос на поручительство «ДОМ.РФ» может составить 2 трлн рублей

На эти достоинства обратила внимание и пресс-служба ВТБ: «Гарантии «ДОМ.РФ» покрывают до 80% потерь и позволяют значительно снизить нагрузку на капитал — с 100% до 20%. Очевидно, что данный механизм будет давать банкам экономический стимул финансирования отрасли». Однако данный механизм мало востребован. Всему виной, как считают в госбанке, сложные механизмы получения и сопровождения гарантии, а также довольно высокая стоимость. Кроме того, «ДОМ.РФ» устанавливает свои подходы к экспертизе проектов и их мониторингу, не полагаясь на процедуры принятия и контроля рисков уполномоченными банками. По сути, для банков вводится дублирование внутренних процессов по технологиям «ДОМ.РФ», что при планируемых масштабах проектного финансирования трудноисполнимо и ресурсозатратно.

ВТБ предлагает для крупнейших уполномоченных банков упростить критерии и требования для привлечения гарантий. Еще одно пожелание — сделать поручительства солидарными и исключать условия отказа «ДОМ.РФ» в платеже по поручительству, которые не зависят от банка-кредитора.

Новинка заинтересовала и Россельхозбанк. Его пресс-служба выделила три ее достоинства: снижение кредитного риска, нагрузки на капитал банка и резервов на возможные потери по ссудам. Вместе с тем в Россельхозбанке надеются на дополнительную доработку условий, на которых предоставляется и раскрывается поручительство АО «ДОМ.РФ».

Есть и более критичные оценки. Вице-президент — начальник департамента проектного и структурного финансирования Газпромбанка Александр Ушков полагает, что для устойчивых проектов, которые финансирует его банк, гарантия «ДОМ.РФ» не нужна. «У нас есть свои внутренние методики, сложившиеся за долгие годы работы в проектном финансировании. Они адаптированы для жилищных проектов, и мы не всегда согласны с требованиями, которые предъявляет «ДОМ.РФ». Просто нам это неудобно, — говорит Александр Ушков. — Получив гарантию, мы должны готовить дополнительные отчеты, становиться под дополнительный мониторинг «ДОМ.РФ». Это новые затраты, для нас овчинка выделки не стоит. К тому же мы еще не знаем ценообразования нового продукта. Поэтому мы пока ориентированы на то, чтобы работать без гарантий».

Добавим, что стоимость поручительства рассчитывается индивидуально для каждого проекта. Для этого госкомпания разработала модель оценки рисков. В пилотных сделках комиссия составит 1–1,5% от размера выборки по кредиту. Но, по данным „Ъ“, рассматривался проект, где стоимость поручительства могла быть и менее 1%.

Планы на вырост

Большинство участников рынка благо-склонно приняли новый гарантийный продукт. Как считает Николай Алексеев, рост спроса на поручительство «ДОМ.РФ», безусловно, будет следовать за ростом банковского кредитования застройщиков. Критерии, утвержденные правительством РФ, предусматривают достаточно плавный переход к новой модели: большая часть уже запущенных проектов сможет остаться в «старой» схеме. Однако по мере увеличения доли новых проектов, реализуемых через механизм эскроу, спрос на банковское финансирование, а, следовательно, на поручительство «ДОМ.РФ», резко увеличится, полагает гендиректор РАСК.

По прогнозу Николая Алексеева, скорее всего, это произойдет в начале 2020 года. Сейчас «ДОМ.РФ» тестирует другой новый инструмент, который будет всему этому способствовать, — агрегатор проектного финансирования. Застройщики смогут подавать стандартизованные заявки на проектное финансирование на более раннем этапе и сразу в несколько банков, а банки без разветвленной филиальной сети получат доступ к перспективным проектам.

АО «ДОМ.РФ» (до марта 2018 года — Агентство ипотечного жилищного кредитования; АИЖК) основано в 1997 году, в 2015 году на базе акционерного общества создан единый институт развития в жилищной сфере. 100% акций компании принадлежит государству в лице Росимущества. «ДОМ.РФ» реализует государственные инициативы, направленные на повышение качества и доступности жилья, в том числе благодаря ипотеке, цивилизованной аренде и формированию комфортной городской среды. Чистая прибыль компании по МСФО за 2018 год составила 19,3 млрд руб. Ключевые задачи компании: совершенствование ипотечного рынка и рынка ипотечных ценных бумаг, содействие росту жилищного строительства, создание уполномоченного банка в сфере жилищного строительства на базе банка «ДОМ.РФ», развитие рынка цивилизованной аренды жилья, комфортной городской среды и содействие комплексному развитию территорий, мониторинг в сфере жилищного строительства.

Сергей Артемов

60 лет — когда годы имеют значение

Интервью с партнером, главным юристом Юри-дической фирмы «Городисский и Партнеры», па-тентным поверенным РФ Натальей Игоревной Николаевой приурочено к празднованию 60-летия практики фирмы.

— Юридическая фирма «Городисский и Партнеры» является крупнейшей и одной из старейших российских юридических фирм в области интеллектуальной собственности. В этом году фирма отмечает 60-летний юбилей. Какова история создания и развития фирмы?

— Действительно, специалисты нашей фирмы начинали свою практику в 1959 году с очень небольшого коллектива в рамках Внешнеторговой палаты Советского Союза. И за свою 60-летнюю историю мы выросли как качественно, так и количественно. На сегодняшний день в компании трудятся около 430 специалистов, 115 патентных поверенных РФ, 45 евразийских патентных поверенных, 35 юристов и адвокатов. Спектр наших услуг постоянно расширяется в соответствии с требованиями и трендами современного мира. В частности, в нынешнюю эпоху цифровизации мы готовы оказывать квалифицированные услуги в области информационных технологий и защиты информации и персональных данных.

Одной из главных стратегических задач нашей фирмы является предоставление высококвалифицированных и доступных услуг для российских компаний. Для этого мы постоянно развиваем филиальную сеть. В настоящий момент география наших филиалов покрывает практически все регионы нашей необъятной страны от Санкт-Петербурга до Владивостока. Также работает офис в Киеве, Украина.

Открытие филиала в Новосибирске было обусловлено многими факторами, но прежде всего, конечно, тем, что здесь находится Академгородок — кузница научных кадров страны, Академпарк, наукоград Кольцово, другие научно-исследовательские, промышленные предприятия и организации. Однако при этом наша деятельность распространяется и на другие регионы Сибирского федерального округа. Так, уже сейчас, помимо новосибирских компаний, клиентами нашей фирмы являются организации из Красноярска, Томска, Барнаула.

— В чем вы видите преимущества вашей фирмы по сравнению с иными местными компаниями, оказывающими аналогичные услуги?

— Прежде всего следует отметить наш фирменный комплексный подход к вопросам защиты интеллектуальной собственности, который может быть обеспечен именно благодаря большому количеству наших специалистов самой разнообразной специализации. Если рассматривать вопрос построения эффективной патентной защиты, то для решения этой задачи привлекаются патентные поверенные, имеющие техническое образование в разных областях науки и техники, включая прикладную механику, электронику и физику,



химию, медицину и биотехнологию. Наши поверенные, как правило, работая в тесном взаимодействии с внутренними патентными службами предприятий, помогают не только грамотно зафиксировать права на конкретную техническую разработку, но и обеспечить развитие ключевых компетенций предприятия, выстроить логику правовой охраны создаваемого в будущем и последующей защиты прав.

Комплексный подход — это изучение специфики компании, всей ее интеллектуальной деятельности с тем, чтобы своевременно определить и максимально оформить за правообладателем весь комплекс исключительных прав, предоставляемых законодательством. Благодаря такому подходу наши специалисты готовы оказать весь комплекс услуг, начиная с аудита интеллектуальной собственности конкретного предприятия и заканчивая регистрацией и защитой прав на различные объекты интеллектуальной деятельности и средства индивидуализации.

Юристы нашей фирмы имеют большой опыт в подготовке договоров по распоряжению правами и с радостью помогут составить грамотный проект, например, лицензионного договора или договора коммерческой концессии. Ведь ни для кого не секрет, что для привлечения инвестиций или последующей коммерциализации своих активов требуется квалифицированная юридическая поддержка профессионалов на самом первоначальном этапе для того, чтобы правильно регламентировать взаимные права и обязательства будущих партнеров.

Следует также сказать о широкой практике наших юристов, связанной с судебной защитой прав наших клиентов, а также представлением их интересов перед таможенными и правоохранительными органами. Так, например, при участии наших специалистов в июне этого года Дзержинский районный суд г. Новосибирска завершил

рассмотрение уголовного дела, связанного с действиями организованной группы по производству и реализации в Новосибирске контрафактного кофе одного известного бренда, и вынес приговор о признании всех шести подсудимых виновными в совершении преступления, связанного с незаконным использованием товарных знаков.

В целом можно суммировать, что приоритетами нашей фирмы являются профессионализм специалистов, качество оказываемых услуг, проактивный и комплексный подход к решению поставленных задач и, что немаловажно, оптимизация затрат.

— Каковы планы развития «Городисский и Партнеры»?

— В условиях продолжающегося процесса цифровизации мы также думаем над внедрением новых технологий для оптимизации нашего взаимодействия с клиентами. Так, например, сейчас мы близки к созданию обширной универсальной платформы по управлению интеллектуальной собственностью. Это делает удобной работу на расстоянии для оказания всего спектра наших услуг на базе филиалов, что позволит значительно сократить издержки в связи с различным уровнем доходов в Москве и регионах.

Также мы открыли новую практику по персональным данным в связи с GDPR.

Сфера интернет-торговли развивается каждый день. Интернет-магазины, торговые площадки набирают все большую популярность. Но это приводит и к росту нарушений в сети Интернет. И сейчас фирма инвестирует в создание специального программного обеспечения для борьбы с такими нарушениями. В конце прошлого года мы запустили проект Gorodissky IP Security <https://gorodisskyipsecurity.com/> для защиты интеллектуальной собственности в Интернете. Это огромное поле для работы, потому что, помимо проведения мониторинга нарушений, необходимо проанализировать всю полученную информацию и дать рекомендации по стратегии защиты.

— В прошлом году вы также запустили проект в сфере образования Gorodissky IP School. Расскажите о нем.

— Gorodissky IP School — это проект фирмы в сфере образования и просвещения в области интеллектуальной собственности, который является одной из социальных миссий фирмы и вкладом в формирование современных высокопрофессиональных национальных кадров в данной сфере.

К сожалению, пока в России существует дефицит полноценного образования в сфере интеллектуальной собственности. Можно сказать, что у нас буквально одно высшее учебное заведение, готовящее специалистов в данной области права, — Российская государственная академия интеллектуальной собственности. В этой связи возникает необходимость получать дополнительное образование по этой специализации, в чем мы и помогаем.

Основная наша задача — поднять уровень правовой культуры и изменить отношение к интеллектуальной собственности, чтобы бизнес понимал, что сегодня защита интеллектуальных прав — это одна из опор инновационного и рыночного развития.

При разработке образовательных программ мы применяем индивидуальный подход к слушателям, базирующийся на формировании отдельных групп для разных категорий слушателей: инженеры-разработчики, патентоведы, руководители, экономисты, юристы, маркетологи и др.

Кроме того, в рамках данной инициативы мы поддерживаем молодых изобретателей и помогаем им готовиться к международным конкурсам и в них принимать участие.

Мы проводим серии своих корпоративных бесплатных семинаров в различных городах. Представляем вниманию слушателей курсы лекций по различным темам.

В этот юбилейный для нас год мы запланировали целый ряд мероприятий во всех 13 российских городах нашего присутствия и 17 сентября 2019 года планируем провести семинар «Некоторые аспекты защиты и охраны интеллектуальной собственности для успешного развития бизнеса» в Новосибирске. В рамках семинара наши специалисты поделятся своим опытом и дадут практические рекомендации по различным аспектам интеллектуальной собственности. Так что приглашаем всех читателей на наш семинар, программа которого доступна на нашем сайте <http://www.gorodissky.ru/> или может быть запрошена по телефону (383) 209 3045.

«ГОРОДИССКИЙ И ПАРТНЕРЫ» — крупнейшая и одна из старейших российских юридических фирм в области интеллектуальной собственности. Юристы и патентные поверенные фирмы начали свою практику с 1959 года.
«ГОРОДИССКИЙ И ПАРТНЕРЫ»
430 специалистов
121 патентный поверенный
35 юристов и адвокатов
2 магистра права (LLM)
27 кандидатов наук
Около 140 патентных поверенных и юристов фирмы консультируют и оказывают квалифицированные услуги по различным объектам интеллектуальных прав, включая изобретения, товарные знаки, промышленные образцы, полезные модели, компьютерные программы, базы данных, фирменные наименования, коммерческие обозначения, секреты производства, произведения науки, литературы, искусства и др.; готовят лицензионные договоры, договоры залога и коммерческой концессии; осуществляют правовой аудит интеллектуальной собственности; представляют интересы клиентов в патентных ведомствах в процессе приобретения прав на объекты интеллектуальной собственности, в судах и административных органах в случаях нарушений исключительных прав и пресечения недобросовестной конкуренции.