

ПРОБЛЕМЫ ОРГАНИЗАЦИИ ФИНАНСИРОВАНИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В УСЛОВИЯХ СТАНОВЛЕНИЯ РЫНОЧНЫХ ОТНОШЕНИЙ

Жилищная проблема входит в круг первоочередных забот правительств во многих странах. От ее решения зависит устойчивое развитие национальной экономики, социальная стабильность, нравственное здоровье общества. Для строительства нового жилья, содержания уже существующего жилищного фонда, оказания коммунальных услуг требуются значительные денежные и материально-технические, также топливно-энергетические ресурсы и затраты труда. Потребность в этих ресурсах стимулирует развитие промышленности, энергетики и других отраслей народного хозяйства. Стимулирующий эффект усиливается дополнительным спросом на предметы длительного пользования, характерным для строительства нового жилья. Кроме того, строительство жилья, оказание коммунальных услуг, производство сопутствующей продукции обеспечивает занятость значительной части населения.

Однако система государственного финансирования не может в достаточной степени обеспечить необходимое развитие жилищного строительства. Более того, объемы и темпы государственного жилищного строительства сокращаются. Наряду с этим низкая платежеспособность предприятий, рост цен на строительные работы и энергоносители, высокие процентные ставки по кредитам коммерческих банков обуславливают также снижение объемов строительства жилья. Все это в совокупности препятствует стабилизации экономики республики, приводит к обострению жилищной проблемы, к нарастанию социально-экономических деформаций в обществе. Решение этих проблем возможно путем проведения коренных преобразований и реформирования основ системы финансирования жилищного сектора.

Таким образом, главной проблемой развития жилищного строительства в настоящее время в республике является создание ресурсной базы. В мировой практике известны различные пути финансового обеспечения жилищного строительства. Так, в США существует вторичный рынок закладных, организованный государством. Европейская модель аккумуляции денежных средств, которой придерживаются Франция, Германия и некоторые другие страны, основывается на использовании нескольких разновидностей накопительных счетов и выпуске различных жилищных облигаций.

Однако механизмы привлечения свободных средств, используемые в мировой практике, не могут быть задействованы в Беларуси в силу значительных различий в экономической и правовой базах. В этой связи представляет интерес опыт российских кредитно-финансовых институтов.

Одним из способов финансирования строительства в России является покупка объектов незавершенного строительства в рассрочку (в основном, объектов промышленного назначения).

Другое направление — привлечение ресурсов для строительства путем выпуска ценных бумаг: жилищных акций, облигаций, сертификатов, векселей. Суть данной системы финансирования состоит в следующем: инвесторы выкупают ценную бумагу, которая удостоверяет право собственности клиента на 1 кв.м площади. По мере накопления достаточного количества метров ценные бумаги обмениваются эмитентом на квартиру соответствующей площади. Однако низкая надежность таких бумаг, отсутствие юридических гарантий для их держателей, ряд скандалов с их эмитентами определяют низкую активность инвесторов на рынке жилищных ценных бумаг.

Поэтому в отношении жилого фонда, на наш взгляд, выгоднее использовать метод долевого участия в завершении строительства, которое в основном финансируется двумя способами: путем самостоятельного финансирования строительства объекта с его последующей продажей или путем заключения фьючерных контрактов продажи квартир в недостроенных домах.

Наиболее распространенным в настоящее время в Беларуси является второй способ. Широкое распространение данный способ финансирования строительства жилья получил в силу целого ряда причин, вызванных сложившейся в республике экономической ситуацией (отсутствие средств у застройщиков, рост цен на строительные работы и энергоносители и др.). В свою очередь необходимо отметить также, что финансирование строительства путем заключения фьючерных контрактов продажи квартир в недостроенных домах может осуществляться по нескольким схемам. Наиболее распространенные из них изложены ниже:

Схема 1.

Дольщик — Застройщик
(с оплатой дольщиком конкретной квартиры)

Между застройщиком и дольщиком заключается договор на долевое участие в строительстве квартиры. В договоре помимо прочих условий оговаривается размер, этаж строящейся квартиры в конкретном доме, график внесения средств дольщиком в счет оплаты строящейся квартиры. Дольщик в установленные в договоре сроки вносит первоначальный взнос на счет застройщика. В дальнейшем застройщик следит за своевременностью внесения средств дольщиком. За счет собранных средств застройщик финансирует строительство конкретного дома. По окончании строительства дома застройщик оформляет квартиры в собственность дольщикам, внесшим полную стоимость жилья. Данная схема применяется при финансировании жилищно-строительных кооперативов.

Схема 2.

Дольщик — Застройщик
(с оплатой дольщиком абстрактных метров)

Между застройщиком и дольщиком заключается договор на долевое участие в строительстве квартиры. В договоре помимо прочих условий оговаривается тип квартиры, ее общая площадь, стоимость 1 кв.м (в долларах США или условных единицах) без привязки к конкретному дому, график внесения средств дольщиком в счет оплаты строящейся квартиры. Дольщик в установленные в договоре сроки вносит первоначальный взнос на счет застройщика. В дальнейшем застройщик следит за своевременностью внесения средств дольщиком. За счет собранных средств дольщик финансирует строительство серии домов. По оконча-

нии строительства очередного дома застройщик оформляет квартиры в собственность дольщикам, внесшим полную стоимость жилья.

По данной схеме реализуется программа долговременного участия граждан в жилищном строительстве путем финансирования по "минимальным частям" (0,1 кв.м общей площади) через производственный концерн "Минскстрой".

Следует отметить, что значительный опыт организации финансирования жилищного строительства по данным схемам выявил ряд их недостатков:

1. Расчеты между дольщиком и застройщиком осуществляются только в белорусских рублях, поэтому проблематично сохранить денежные средства в условиях высокого уровня инфляции.

2. На начальной стадии строительства объекта у застройщика могут возникать проблемы с финансированием, так как дольщики предпочитают вкладывать средства в незавершенные строительством объекты нежел в нулевой цикл.

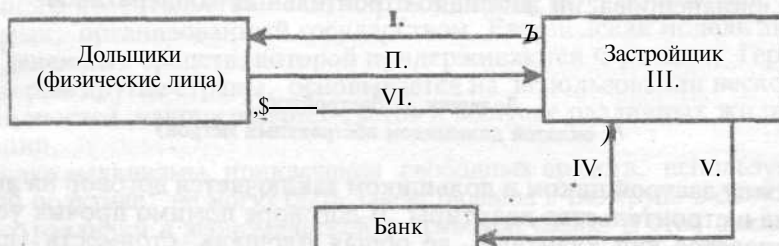
3. В ходе строительства могут возникать разрывы между сроками поступления средств от дольщиков и сроками финансирования строительства дома (так называемые пиковые платежи).

4. При финансировании строительства серии домов по второй схеме создается эффект финансовой пирамиды, при котором дольщики, заключившие договоры позже, частично оплачивают строительство квартир дольщиков, заключивших договоры раньше. Последние же дольщики в этой цепочке рискуют либо вообще не получить квартиру, либо получить ее только по окончании строительства последнего дома из данной серии. Ввиду того, что в республике уже пострадало значительное число граждан от подобного рода операций, доверие населения к долевым строительству подорвано, что, в свою очередь, создаст дополнительные проблемы при поиске дольщиков.

Как видно, при общей привлекательности этих схем финансирования имеющиеся недостатки отпугивают значительную часть потенциальных дольщиков. Поэтому только привлечение третьей стороны (банка), на наш взгляд, позволяет ликвидировать указанные недостатки и повысить привлекательность и надежность данных способов финансирования строительства жилья.

Однако необходимо подчеркнуть, что степень участия банка также может быть различной, что видно из приведенных ниже схем, первая из которых достаточно распространена в республике в настоящее время:

Схема 3.



I. Между застройщиком и дольщиком заключается договор на долевое участие в строительстве квартиры. В договоре помимо прочих условий оговаривается тип квартиры, ее общая площадь, стоимость 1 м² (в долларах США) без/с привязкой к конкретному дому, график внесения средств дольщиком в счет оплаты строящейся квартиры.

И. Дольщик в установленные договором сроки вносит первоначальный взнос на счет застройщика, своевременно производит очередные платежи.

III. Застройщик за счет собранных средств финансирует строительство.

IV. В случае возникновения разрыва в поступлении средств дольщиков и необходимости осуществления платежей банк кредитует застройщика на недостающие суммы до поступления средств на общих основаниях.

V. Застройщик погашает краткосрочные кредиты по мере поступления средств.

VI. По окончании строительства очередного дома застройщик оформляет квартиры в собственность дольщикам, внесшим сумму полной стоимости квартир.

Итак, данная схема позволяет решить проблему финансирования пиковых платежей, хотя не решает остальных проблем и не обеспечивает дополнительных гарантий дольщикам. Тем не менее ряд инвестиционно-строительных программ, вступивших в действие в 1997 году, разработан на основе вышеупомянутой схемы, а именно:

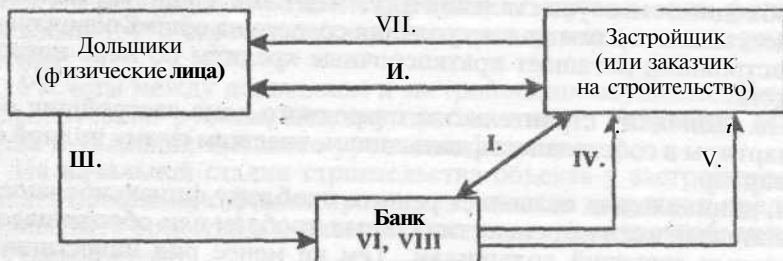
инвестиционно-строительная Программа "Рациональный дом". Данная программа представляет собой белорусский вариант немецкой системы стройсбережений, в основу которой заложен принцип взаимокредитования. Однако в отличие от немецкой чисто финансовой системы (когда накопление производится на банковских счетах), в Беларуси предлагается использовать финансово-строительную систему с немедленным использованием каждого вложенного рубля в строительстве. Таким образом, накопление в этой системе учитывается не в денежных, а в натуральных единицах — квадратных метрах жилья. Схема финансирования выглядит следующим образом: инвестор постепенно выкупает по метрам стоимость квартиры. Инвестиционная стоимость каждого метра постоянно индексируется по методике, принятой для всего строительного комплекса республики. Инвестор вселяется в квартиру после накопления 50 % стоимости жилья и достижения обязательного накопительного коэффициента, рассчитываемого по специальной методике. В дальнейшем он выкупает оставшиеся метры по текущей цене. Данная программа реализуется через АСБ "Беларусбанк" при поддержке Мингорисполкома инвестиционно-строительной ассоциацией "Рациональный дом".

Инвестиционное управление "Жилье" (г.Гомель). Суть программы — накопление 60 % стоимости, после чего деньги направляются на строительство нового жилья. По мере накопления 80 % стоимости квартиры предоставляется на условиях аренды на срок до пяти лет. После выплаты полной стоимости жилья участнику программы выдается технический паспорт собственника.

Программа молодежного жилищного строительства "Молодежный район", предложенная Фондом поддержки молодежного жилищного строительства (ФПМЖС). Программа также основана на системе стройсбережений. Сумма минимального первоначального взноса и ежемесячных платежей ограничена 1 минимальной заработной платой. Срок накопления не ограничивается. Общий принцип финансирования формулируется следующим образом: "Стоимость жилья определяется индивидуально с учетом финансовых возможностей члена ФПМЖС. Чем быстрее оплачивается полная стоимость жилья, тем меньше стоимость квадратного метра площади". Жилье будет переходить в собственность участникам программы только после полной оплаты его стоимости. Учредители фонда предлагают ряд льгот своим участникам, рассчитывая на государственную поддержку в процессе реализации программы.

Однако наиболее оптимальной схемой привлечения средств для строительства жилья на основе долевого участия, на наш взгляд, является следующая схема, разработанная автором и успешно применяемая в Белвнешэкономбанке:

Схема 4.



I. Банк и застройщик заключают договор о сотрудничестве, в котором в качестве одного из основных условий оговаривается, что банк открывает долгосрочную кредитную линию застройщику за счет привлеченных средств дольщиков под льготный процент (проценты по накопительным вкладам дольщиков плюс маржа банка).

II. Между застройщиком и дольщиком заключается договор на долевое участие в строительстве квартиры, в котором наряду с правами и обязанностями сторон будет определяться тип квартиры, ее общая площадь, стоимость 1 м² (в долларах США) без/с привязкой к конкретному дому. В договоре помимо прочих условий оговаривается, что дольщик открывает в банке жилищный накопительный счет, составляет график внесения средств дольщиком на жилищный накопительный счет.

III. Банк на основании договора на долевое участие в строительстве квартиры открывает дольщику жилищный накопительный счет в белорусских рублях или СКВ. Дольщик в установленные сроки делает первоначальный взнос на счет, пополняет его в соответствии с графиком внесения средств.

IV. Банк финансирует строительство за счет привлеченных на накопительные счета средств на срок действия жилищной программы (с учетом маржи банка).

V. В случае возникновения разрыва в поступлении средств дольщиков и необходимости осуществления платежей банк кредитует застройщика на недостающие суммы на общих основаниях до поступления средств.

VI. По мере поступления средств краткосрочные кредиты переоформляются в долгосрочную кредитную линию в соответствии с договором о сотрудничестве.

VII. По окончании строительства очередного дома застройщик оформляет квартиры в собственность дольщикам, внесшим полную их стоимость.

VIII. Банк направляет средства дольщиков на частичное или полное погашение долгосрочной кредитной линии застройщика.

Практика лишь подчеркнула следующие преимущества данной схемы перед рассмотренными ранее:

1. Обеспечивается бесперебойное финансирование строительства за счет привлеченных средств дольщиков и за счет кредитов банка на недостающие суммы.

2. Расширяется круг дольщиков за счет снятия привязки к одному дому (при строительстве серии домов).

3. Используется имидж банка для привлечения дольщиков за счет обеспечения банком гарантии сохранности их средств.

4. Возможность накопления средств в иностранной валюте, что обеспечивает их сохранность в условиях высокого уровня инфляции.
5. Разделение между банком и застройщиком ответственности перед дольщиками: банк отвечает за сохранность средств, застройщик отвечает за своевременное и качественное строительство дома.