

УДК 338.012

РЕАЛИЗАЦИЯ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗНЫХ ФОРМ ФИНАНСИРОВАНИЯ

Чубаркина И.Ю., Шагунов С.Д.

НИУ «Московский государственный строительный университет», Москва,
e-mail: juliaveniaminovna@yandex.ru

При реализации инвестиционно-строительных проектов (далее в статье-ИСП) насчитывается немалое количество схем финансирования, которые постоянно модернизируются. Выбор той или иной схемы финансирования зависит от типа инвестиционно-строительных проектов и возможностей правообладателя. Существует необходимость в развитии фундамента управления строительными проектами, поскольку стоимость привлечения средств в проект существенно варьируется для разных видов источников. Объектами строительства при каждой схеме финансирования выступают жилая и коммерческая недвижимость. На сегодняшний день существует несколько основных реализующихся схем финансирования, которые будут рассмотрены в данной статье. Собственные средства правообладателя – финансирование происходит совместно с кредитом при условии, что собственные средства составляют не менее 15% всех расходов; в случае привлечения средств соинвесторов в качестве вложения собственных средств выступает стоимость земельного участка и оформленная исходно-разрешительная документация; при привлечении кредитных средств кредитом покрывается от 30–70% все затрат. В статье приведены схемы проектного финансирования, инвестиционного кредитования и описаны основные этапы выпуска облигаций. Так же был проведен анализ каждой из схем финансирования, в частности освещены нормативные регулирующие акты.

Ключевые слова: инвестиционно-строительные проекты, схемы финансирования, источник финансирования

IMPLEMENTATION OF INVESTMENT CONSTRUCTION PROJECTS WITH THE USE OF DIFFERENT FORMS OF FINANCING

Chubarkina I.Y., Shagunov S.D.

Moscow state University of civil Engineering, Moscow, e-mail: juliaveniaminovna@yandex.ru

In the implementation of investment and construction projects (hereinafter-ISP), there are a considerable number of financing schemes that are constantly being upgraded. The choice of a particular financing scheme depends on the type of investment and construction projects and the possibilities of the right holder. There is a need to develop the Foundation of construction project management, as the cost of raising funds in the project varies significantly for different types of sources. The objects of construction in each financing scheme are residential and commercial real estate. To date, there are several major ongoing financing schemes, which will be discussed in this article. Own funds of the rightholder-financing is carried out together with the loan provided that own funds make up at least 15% of all expenses; in case of attracting co-investors' funds, the cost of the land plot and the initial permits are used as an investment; in case of attracting credit funds, the loan covers from 30–70% of all costs. The article presents the scheme of project financing, investment lending and notified the main stages of bond issuance. Also, an analysis of each of the financing schemes was carried out, in particular, regulatory acts were covered.

Keywords: investment and construction projects, financing schemes, source of financing

На сегодняшний день существует несколько основных источников финансирования, а именно:

1. Собственные средства правообладателя;
2. Привлеченные средства соинвесторов (привлечение стратегических инвесторов-партнеров, привлечение конечных покупателей);
3. Привлечение средств кредитных организаций (проектное финансирование и инвестиционное кредитование);
4. Публичное привлечение средств (облигационные займы, публичное размещение акций).

1. Собственные средства правообладателя

Данный источник финансирования регулируется Федеральными законами: «Об

инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» №39-ФЗ от 25.02.1999 г. (регулирование инвестиционной деятельности) [1], «Об акционерных обществах» №208-ФЗ от 24.11.1995 г. (регулирование деятельности акционерных обществ), «Об обществах с ограниченной ответственностью» №14-ФЗ от 08.02.1998 г. (регулирование деятельности обществ с ограниченной ответственностью), «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» №129-ФЗ от 08.08.2001 г. (регулирует деятельность индивидуальных предпринимателей), а так же Гражданским кодексом РФ №51-ФЗ от 30.11.1994 г. (регулирование общих вопросов) [2].

Объектами строительства при такой схеме финансирования выступают объекты

как жилой, так и коммерческой недвижимости. В данном случае собственные средства вкладываются на прединвестиционном этапе или же на начальной стадии инвестиционной фазы, далее осуществляется привлечение финансирования от сторонних источников. Необходимость в первоначальном вложении средств собственника заключается в возможности последующего привлечения кредитных займов. Средства правообладателя первично направляются на оформление исходно-разрешительной документации (ИРД), в т.ч. прав на земельный участок и пр. Использование только собственных средств целесообразно при последующей самостоятельном эксплуатации строящегося объекта, например, крупными компаниями сырьевого сектора [1].

Источниками финансирования собственных средств могут выступать: уставной или добавочный капитал организаций, нераспределенная прибыль организаций, ссуды от собственников. Подводя итог по данной схеме финансирования необходимо отметить, что собственные средства правообладателя могут привлекаться на любом этапе жизненного цикла ИСП, однако такое привлечение финансирования применяется совместно с кредитными средствами и облигационными займами в размере от 20% до 80% от общего объема финансирования. Основным требованием кредиторов выступает в возможности начального финансирования собственными средствами не менее 15% затрат до начала кредитования.

2. Привлечение средств соинвесторов

Такая схема финансирования регулируется следующими Федеральными законами: «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» №214-ФЗ от 30.12.2004 г., «Об ипотеке (залоге недвижимости)» №102-ФЗ от 16.07.1998 г. (регулирование ипотеки площади при наличии механизмов рассрочки, кредитования и прочих обязательств приобретателя), «О рынке ценных бумаг» №39-ФЗ от 22.04.1996 г. (регулирования работы с ценными бумагами) и пр. Гражданский кодекс РФ №51-ФЗ от 30.11.1994 г. (регулирование общих вопросов) [2].

Соинвесторами выступают юридические или физические лица, а так же индивидуальные предприниматели. Объектами строительства, как и в первом случае, выступают объекты жилой и коммерческой недвижимости.

В большинстве случаев соинвесторы предоставляют финансирование ИСП в качестве партнеров собственников на основе

различных договоров инвестирования. Целью данных договоров является получение возможности приобретения площади по стоимости, которая будет близка к стоимости строительства. Выделяют несколько основных механизмов регулирования взаимоотношений с инвесторами-партнерами [3, с. 28]:

1. Продажа инвестиционно-строительного проекта;

2. Продажа или отчуждение прав на земельный участок на котором реализуется строительство ИСП;

3. Заключение инвестиционного договора, основополагающим условием которого являются обязательства сторон: закрепление за инвестором соответствующей доли площадей или доход от реализации ИСП;

4. Привлечение средств из данного источника допускается на любом стадии жизненного цикла ИСП, а в качестве вложения собственных средств может выступать сама стоимость земельного участка и оформленная исходно-разрешительная документация.

Поступающие денежные средства от данного источника при моделировании денежного потока относятся к операционному денежному потоку и эффективность их инвестирования определять нецелесообразно.

3. Привлечение кредитных средств

Основные регулирующие документы: федеральный закон «О банках и банковской деятельности» № 395-1 от 02.12.1990 г. (регулирование банковской деятельности), «Положение о порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, по ссудной и приравненной к ней задолженности» №254-П от 26.03.2004 г. (регулирование деятельности банков), федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» №102-ФЗ от 16.07.1998 г. (регулирование залога обеспечения), внутренние регламенты и нормативные документы кредитной организации и пр.

Финансирование ИСП в данном случае осуществляется банком, в основном только после получения разрешения на строительство, а именно на инвестиционном этапе и также после вложения собственных средств в размере 15% от общих затрат. Проектное финансирование подразумевает собой форму кредита, где возврат вложенных средств и получение доходов от реализации ИСП происходит на эксплуатационной стадии. При проектном финансировании как правило кредитом покрывается от 30% до 70% всех затрат. Осуществление кредитной сделки происходит согласно рис. 1 [4, с. 391].

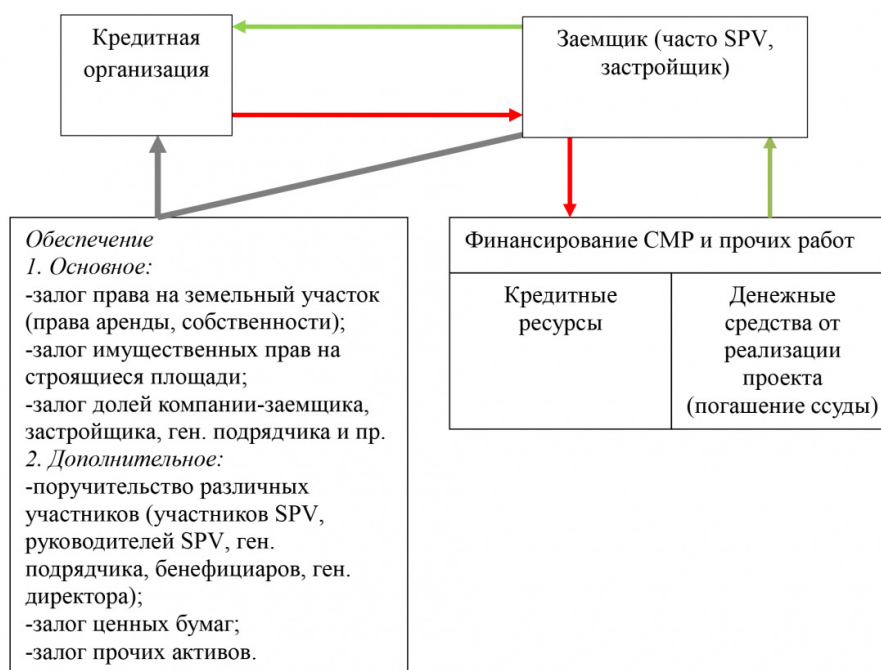


Рис. 1. Схема проектного финансирования

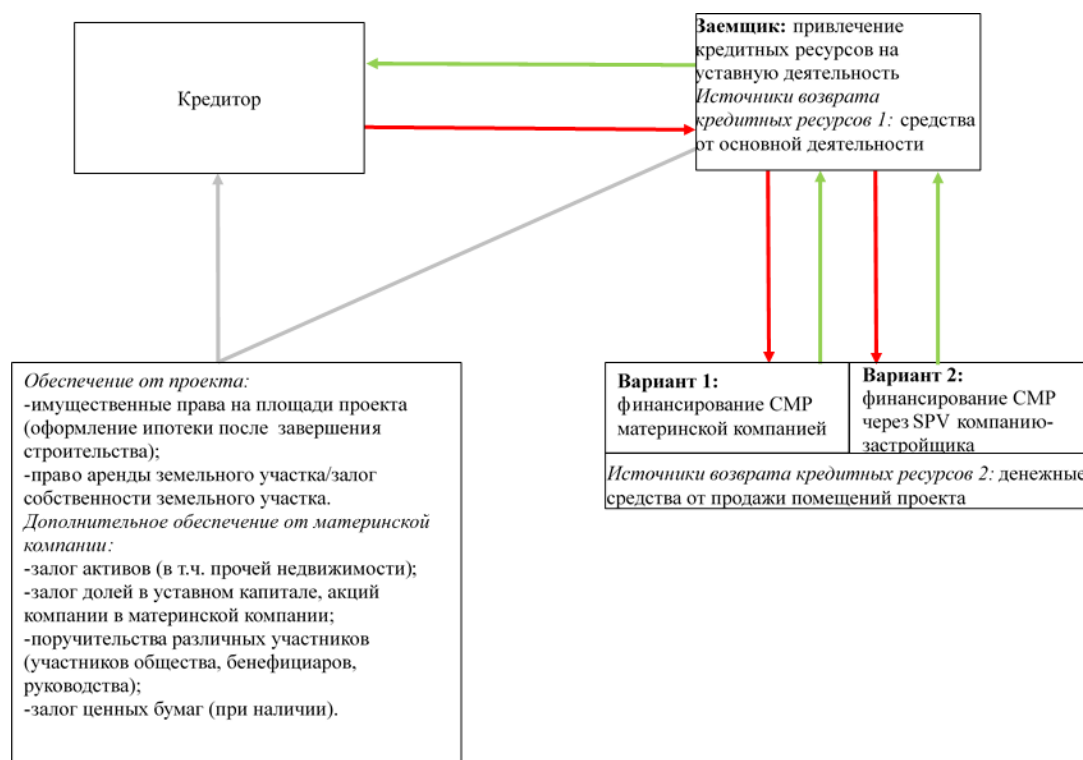


Рис. 2. Схема инвестиционного кредитования

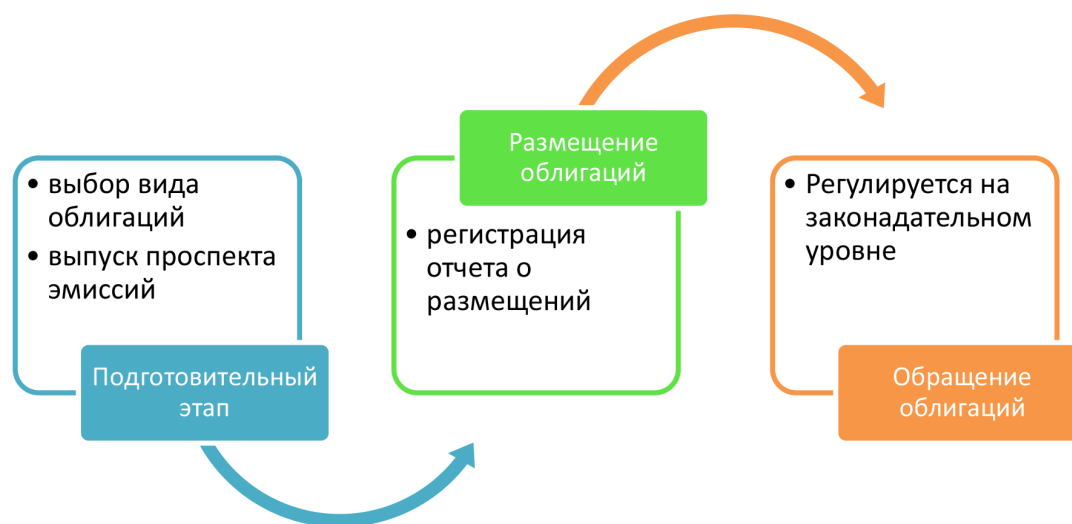


Рис. 3. Основные этапы выпуска облигаций

Проектное финансирование применяется в большинстве случаев кредитования ИСП, т.к. является наиболее безопасным как для основной деятельности заемщика, так и банка.

Инвестиционное кредитование. Финансирование ИСП осуществляется посредством предоставления кредита, в таком случае источником погашения выступает вся деятельность заемщика. На рис. 2 приведем схему инвестиционного кредитования [5, с.77].

Инвестиционное кредитование присуще для реализации финансирования объектов коммерческой недвижимости и организаций, которые уже имеют в правообладании объекты, которые возможно использовать в качестве залога по кредиту [5].

Облигационные займы. Основные регулирующие документы: «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)» №14-ФЗ от 26.01.1996 г., Федеральный закон «О рынке ценных бумаг» №39-ФЗ от 22.04.1996 г., Федеральный закон «Об ипотечных ценных бумагах» №152-ФЗ от 11.11.2003, Приказы ФСФР, пр.

Данный способ финансирования является одним из наиболее эффективным и удобным, так как эмиссия облигаций девелоперами и правообладателями строительных проектов (застройщиками) может способствовать нивелированию отрицательного влияния на показатели проекта повышения

ключевой ставки ЦБ РФ и стать альтернативой банковским кредитам. Такой вид займа способствует привлечению средств по более низким процентным ставкам, нежели чем банковские кредиты. Выпуск облигаций содержит несколько основных этапов, которые приведены на рис. 3.

4. Публичное размещение акционерного капитала

Основные регулирующие документы: «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)» №14-ФЗ от 26.01.1996 г., Федеральный закон «О рынке ценных бумаг» №39-ФЗ от 22.04.1996 г., Федеральный закон «Об ипотечных ценных бумагах» №152-ФЗ от 11.11.2003 г., приказы ФСФР, пр.

Одной из основных задач является подготовка организаций к выходу на фондовые площадки.

Список литературы

1. Закон РФ «Об инвестиционной деятельности в РФ, осуществляемой в форме капитальных вложений» от 25.02.1999. № 39-ФЗ ст 19 (ред. от 25.12.2018)
2. Гражданский кодекс РФ (часть вторая) №14-ФЗ от 26.01.1996.
3. Марковская Е.И. Организация финансирования инвестиционных проектов: теория и практика. – СПб., 2013. – С. 28.
4. Лимитовский М.А. Инвестиционные проекты и реальные опционы на развивающихся рынках. – М., 2015. – С. 391.
5. Сулемин В. Т. Повышение эффективности капитальных вложений. – М., 2012. – С. 7.