
ФИНАНСЫ И БАНКОВСКОЕ ДЕЛО

УДК 332.834

В.И. Бусов

СХЕМЫ И МЕТОДЫ ФИНАНСИРОВАНИЯ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Аннотация. В статье даны характеристика и предложения по использованию в современных условиях некоторых разработанных в России, показавших свою эффективность и забытых схем финансирования сделок с недвижимым имуществом. Обоснована необходимость параллельно с действующей в настоящее время в стране двухуровневой схемой формирования, развития одноуровневой схемы системы ипотечного кредитования, основанной на целевых сбережениях населения, и целесообразность государственного субсидирования первоначального взноса заемщика, а не платежей по ипотечной кредитной ставке.

Ключевые слова: финансирование, ипотечное кредитование, недвижимость, государственные субсидии, платежи по кредитной ставке, правовая схема.

Vladimir Busov

SCHEMES AND METHODS OF FINANCING REAL ESTATE TRANSACTIONS

Annotation. The article a description and suggestions for use in the modern world, some developed in Russia, which showed its effectiveness and the forgotten schemes of financing transactions with real estate; the necessity in parallel with the currently operating duplex in the country of formation and development of single-level diagram of the system of mortgage lending, based on target savings, and the feasibility of the state subsidizing the borrower's down payment and no payments on mortgage loan rate.

Keywords: financing, mortgage lending, real estate, government subsidies, payments on the credit rate, the legal scheme.

В конце XX в. и в начале XXI в. в экономической литературе шли большие дискуссии по вопросу финансирования рыночных сделок с жилой недвижимостью. Эта проблема особенно остро стояла в плане реализации государственных и региональных жилищных программ. В последнее время ажиотаж публикаций в этом направлении значительно уменьшился, хотя нерешенных вопросов не только не убавилось, но и ранее используемые на практике решения оказались неэффективными или малоэффективными. Например, проблемы государственной поддержки граждан в приобретении жилья и улучшении жилищных условий, поддержки участников рынка недвижимости и стимулирования их участия, снижения процентных ставок по кредитам на строительство, приобретения недвижимости на вторичном рынке и др. Характерным является то, что при разработке новых форм и методов финансирования строительства и приобретения объектов недвижимости не учитываются разработки и положительный опыт прошлых лет не только в Российской Федерации, но и в Российской империи. Новые предложения делаются как будто на «голом листе». Так были разработаны, практически применены и забыты интересные и достаточно эффективные схемы финансирования сделок с недвижимостью: модель «Комбиинвест», схема участия в кредитовании предприятий, в которых работают заемщики (риэлтерская организация «Красные ворота» и банк «Нефтяной»), инвестиционно-займовая система Москвы, схема кредитования сделок с недвижимостью в царской России (схема обществ «на облигациях», ликвидированная специальным декретом советского правительства в 1918 г.) [2; 5; 6].

© Бусов В.И., 2017

В современных социально-экономических условиях в России целесообразно развивать параллельно с американской (двухуровневой) схемой ипотечного кредитования сделок как на первичном, так и вторичном рынках недвижимости, которую интенсивно и упорно продвигают органы государственной власти, немецкую (одноуровневую). Вторая в большей степени соответствует существующим в стране правовой и кредитной системам, уровню развития рынка ценных бумаг, менталитету населения [2]. Система ипотечного кредитования в США построена и функционирует в условиях англо-американской правовой системы, высокоразвитой кредитной системы и высокоразвитого финансового рынка, многолетнего опыта пользования их услугами населением и деловыми кругами страны [4]. Для России характерны совсем другие условия:

- 1) в стране действует континентальная правовая схема;
- 2) кредитная система, прежде всего ее банковская составляющая, находится в начальной стадии не только развития, но и формирования;
- 3) рынок ценных бумаг – основа американской ипотечной системы – находится также на довольно низком уровне, прежде всего он не представляет собой единую систему на всей территории страны, как это имеет место в США;
- 4) население страны не доверяет кредитной системе и в основном не знает и не понимает ее функций и значения в их жизнедеятельности;
- 5) собственник недвижимости до сих пор не понял, чем он владеет и какие у него на этот счет имеются права и возможности.

В этих условиях более приемлемой для России является немецкая схема ипотечного кредитования, базирующаяся на системе целевых сбережений населения как основного источника кредитных ресурсов и небанковских кредитных организациях. Стоит внимательно рассмотреть целесообразность и возможности использования основ инвестиционно-займовой системы Москвы в финансировании социально значимых программ развития региона и крупного города и системы финансирования сделок с недвижимостью царской России в небольших сделках с жилой недвижимостью с участием физических лиц.

В основе схемы царской России стояло кредитное общество, выступающее на финансовом рынке в трех лицах:

- 1) эмитент долговых обязательств при выпуске облигаций;
- 2) кредитор при выдаче ипотечной ссуды;
- 3) залогодержатель при приеме закладного свидетельства от заемщика в обеспечение кредита.

Заемщик брал кредит облигациями кредитного общества, продавал их на вторичном рынке ценных бумаг, возвращал кредит деньгами в соответствии с графиком платежей по кредиту. Фактически он являлся одновременно заемщиком, залогодателем и брокером. Функции кредитного общества в современной России могла бы выполнять небанковская кредитная организация в форме товарищества на вере (коммандитного товарищества). Расчеты показывают, что такая схема обеспечит низкие кредитные ставки и практически стопроцентный возврат кредитов [3].

Важнейшая проблема функционирования и развития системы финансирования улучшения жилищных условий населения РФ – адресные целевые субсидии социально значимым категориям населения. При этом важно найти эффективные формы и методы использования консолидации финансовых ресурсов бюджета, кредитов банка и собственных средств заемщика. В решении этого вопроса будут полезны основополагающие идеи профессора В. И. Кудрявцева, положенные в основу модели «Комбиинвест» [5].

Достаточно много теоретических и практических споров до сих пор идет в области форм государственной поддержки участников рынка недвижимости. Практика показывает возможность множества таких форм. К наиболее известным и распространенным в стране можно отнести субсидирование процентной ставки, снижающее размер платежей по кредиту для заемщика, и первоначального взноса по ипотечному кредиту, увеличивающее доступность кредитов. При рассмотрении этих

форм нужно прежде всего разделить два вида финансирования, принципиально разных по сути, источникам и результатам: государственная бюджетная поддержка решения жилищной проблемы страны и банковское рыночное кредитование.

Государственная поддержка осуществляется обычно через субсидирование строительства, процентной ставки и первоначального взноса заемщика. Многолетняя практика государственного финансирования строительства путем капиталовложений из бюджета, направленных непосредственно строительно-монтажным организациям, показала их низкую эффективность. Фактические затраты на создание объекта недвижимости, к которым, согласно действующему в России законодательству, относятся предприятия как имущественные комплексы, превышают проектно-сметную стоимость на несколько десятков процентов, а иногда и в разы [3]. Российские строительные компании очень хорошо научились «осваивать» капиталовложения, а органы государственной власти до сих пор не научились контролировать целенаправленное и эффективное их использование. Ряд ученых и практиков в 90-е гг. прошлого столетия обосновали целесообразность направления под низкий процент выделенных на строительство жилья целевых финансовых бюджетных ресурсов аккредитованным при соответствующем региональном правительстве банкам, которые, в свою очередь, должны осуществлять ими кредитное финансирование реализации конкретных строительных проектов и программ при процентных ставках ниже рыночных. В этом случае по всем стадиям финансирования действуют рыночные механизмы деятельности строительных и кредитных организаций. Строительные организации заинтересованы в том, чтобы в срок и качественно построить объект и его продать, а затем вернуть кредит, кредитные организации – чтобы строительная организация выполнила свои обязательства по кредитному договору в срок и в полном объеме; в этом случае кредитные организации смогут выполнить свои обязательства по договору с держателем бюджета, от которого получены финансовые ресурсы. Основные положения этой схемы были заложены в создании инвестиционно-займовой системы Москвы.

В общем плане схема выглядит следующим образом. Префектуры Москвы передают в специализированный комитет по управлению инвестиционно-займовой системой города (далее – Москомзайм) перечень значимых для развития данного административного округа города проектов и программ и соответствующие комплекты документов, необходимых для решения вопроса о финансировании их реализации из бюджета города. Для этого в структуре бюджета города выделяется инвестиционный фонд, направления расходования которого определяет инвестиционный комитет, возглавляемый мэром. Москомзайм, при необходимости привлекая ведущих в данной области ученых и специалистов, осуществляет оценку целесообразности бюджетного финансирования заявленных программ и проектов по ряду утвержденных правительством города критериям на основании их готовности к реализации и способности заказчика (заявителя проекта) выполнить работы в срок и качественно и вернуть полученные средства в соответствии с договором финиширования. Результаты экспертизы с проектом графика финансирования отобранных проектов и программ направляются для решения в инвестиционный комитет. Выделенные на финансирование конкретного проекта средства направляются под низкий процент (2-3 %) аккредитованному банку, который выдает их заказчику проекта траншами, соответствующими этапам реализации проекта, в форме кредита под процент, определенный договором о сотрудничестве с правительством города. Банк и Москомзайм осуществляют мониторинг реализации проекта и расходования кредитных ресурсов. Москомзайм осуществляет формирование портфеля проектов и программ и управление им. Это первая – расходная – часть схемы.

Управляющим органом доходной части схемы выступает также Москомзайм, который рассчитывает параметры городского займа и его траншей для пополнения бюджетной части, направляемой на финансирование отобранных инвестиционным комитетом проектов и программ, и управляет соответствующей городской эмиссией облигаций. Эмиссия облигаций производится траншами для иностранных и отечественных инвесторов с учетом графиков возврата выданных кредитов.

Для обеспечения возвратности кредитов и высокой надежности выплат по облигациям займа формируется городской залоговый фонд недвижимости, который состоит из переданных в него правительством города высоколиквидных подлежащих приватизации объектов недвижимости (реализуются в случае нехватки средств для погашения какого-то транша облигаций) и объектов недвижимости, переданных заемщиками в фонд в качестве обеспечения кредитов (в этом случае правительство города разделяет с банком кредитные риски). Схема показала свою эффективность и надежность, но была при наступлении в стране дефолта закрыта и забыта.

В отношении субсидирования процентной ставки по ипотечным кредитам следует отметить несколько существенных моментов.

1. Для заемщика платежи по кредитной ставке будут уменьшаться, а сама величина кредитной ставки будет иметь тенденцию к повышению, так как входящая в ее структуру надбавка за риск увеличится из-за риска платежей из бюджета.

2. Субсидируется не заемщик, а рыночная кредитная организация, которая сама должна зарабатывать деньги и не жить за счет налогоплательщиков (госбюджета). Деньги, выделенные из госбюджета на субсидирование процентных ставок, можно направить на решение насущных социальных проблем страны, а не на развитие банковской системы, которую в условиях рыночной экономики должны развивать сами банки.

3. Форма государственной поддержки заемщика в уплате первого взноса, как показывают простые расчеты и практика ипотечного кредитования, более существенна, чем платежи из госбюджета, растянутые на весь срок кредитования, наличие которых заемщик осознает только первое время. Дисконтированная сумма платежей по субсидированной процентной ставке к дате выдачи кредита окажется больше, тем самым ежемесячный платеж заемщика будет меньше, чем при компенсации процентной ставки.

Следует отметить целесообразность и эффективность участия в финансировании сделок с жилой недвижимостью предприятия или организации, в которой работает заемщик. В этой схеме в качестве заемщиков могут выступать только высококвалифицированные, эффективные и ценные для деятельности предприятия работники. Таким работникам выдается ссуда (беспроцентная или под низкий процент) для оплаты первоначального взноса и в течение срока кредитования оплачивается 50 % платежей по кредитной ставке. По окончании кредитного периода выданная на оплату первоначального взноса сумма оформляется как вознаграждение работника-заемщика с учетом результатов его деятельности на предприятии. В случае его увольнения до окончания срока кредитования заемщик должен выполнить свои обязательства по договору займа с предприятием и в дальнейшем полностью оплачивать платежи по кредитной ставке. Такая схема имеет существенный недостаток для работников предприятия – ограничивает его возможности выбора места работы, т.е. ограничивает его существенное право. В то же время предприятие получает значительные рычаги повышения эффективности своей деятельности, выражающиеся в:

- закреплении высококвалифицированных и ценных работников;
- стимулировании их эффективной работы;
- значительном снижении рисков потерь затрат на их обучение и повышение квалификации (увольнение работников после окончания обучения, оплачиваемого предприятием);
- улучшение жилищных условий работников предприятия, которое значительно влияет на их трудоспособность и профессиональную отдачу.

Из вышеизложенного можно сформулировать следующие выводы.

1. Разработанные и ранее используемые в России схемы финансирования сделок с недвижимостью целесообразно скорректировать в соответствии с современными правовыми и социально-экономическими условиями и использовать прежде всего на региональном уровне страны,

так как они способствуют увеличению доступности и снижению стоимости финансовых ресурсов для физических и юридических лиц.

2. Развитие ипотечного кредитования должно идти на основе небанковских кредитных организаций и целевых сбережений населения, что соответствует действующей в России правовой схеме, связывает отложенный спрос населения и вместе с этим снижение темпов роста цен, определяет более низкие, чем в банковской системе, процентные ставки.

3. Государственное участие в финансировании сделок с недвижимостью необходимо осуществлять через бюджетное кредитование аккредитованных при правительстве кредитных организаций, которые должны кредитовать этими ресурсами создание конкретных объектов, государственную поддержку ипотечных сделок – через бюджетное субсидирование первоначального взноса по ипотечному кредиту покупателя недвижимости.

4. Расширение участия предприятий в финансировании сделок с недвижимостью его работников способствует не только улучшению их жизненных условий, но и решению ряда социальных проблем предприятия.

Библиографический список

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 07.02.2017). [Электронный ресурс]. – Форма доступа :http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/ (дата обращения : 20.10.2017).
2. Бусов, В. И. Ипотечное кредитование : учеб. пособ. / В. И. Бусов. – М. : Изд. дом ГУУ, 2008. – 204 с.
3. Бусов, В. И. Финансирование рынка жилой недвижимости в современных условиях кризиса / В. И. Бусов. Вестник университета. – 2015. – № 7. – С. 159–162.
4. Захарова, М. В. Сравнительное правоведение : научно-учебное пособие для магистров / М. В. Захарова. – М. : Проспект, 2016. – 173 с.
5. Кудрявцев, В. А. Основы организации ипотечного кредитования / В. А. Кудрявцев, Е. В. Кудрявцева. – М. : Высш. шк., 1998. – 62 с.
6. Управление инвестиционно-заемными системами : учеб. для вузов / Под ред. М. В. Климовича, С. М. Тумасянц. – М. : Изд. Дом РЦБ, 1998 – 304 с.

References

1. Grazhdanskij kodeks Rossijskoj Federacii [Civil Code of the Russian Federation]. Enacted 30 November 1994, № 51-FZ (edition 07 February 2017). Part 1. Available at: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/ (Accessed: 20 October 2017).
2. Busov V. I. *Ipotecnoe kreditovanie* [Mortgage Lending]. Moscow, The State University of Management Publishing House, 2008. 204 p.
3. Busov V. I. *Finansirovanie rynka zhiloi nedvizhimosti v sovremennyh usloviyah krizisa* [The Residential Property Market Financing in Modern Crisis Conditions]. *Vestnik universiteta* [University Bulletin], 2015, I. 7, pp. 159–162.
4. Zaharova M. V. *Sravnitel'noe pravovedenie* [Comparative Law]. Moscow, Prospekt, 2016. 173 p.
5. Kudryavcev V. A. *Osnovy organizacii ipotecnogo kreditovaniya* [Basics of Mortgage Lending Organization]. . – Moscow, High School, 1998. 62 p.
6. *Upravlenie investicionno-zaemnymi sistemami* [Management of Investment and Loan Systems]. Ed. by Klimovich M. V., Tumasyanc S. M. Moscow, Stock Market Publishing House, 1998. 304 p.