

Тема: «Разработка новых механизмов, предусматривающих стимулирование кредитования застройщиков»

Автор: Шамарин Алексей Юрьевич, Советник Генерального директора Федерального Фонда содействия развитию жилищного строительства

Не вызывает сомнений, что развитие жилищного строительства, обеспечивающего комфортные и благоприятные условия проживания граждан, является одним из важнейших направлений государственной социальной политики, особенно актуальным для современной России, в которой имеется значительное отставание от развитых стран по обеспеченности населения жильем, высока доля ветхого и не отвечающего современным требованиям жилья. Одним из шагов для решения этой проблемы стало создание Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства в соответствии с федеральным законом 161-ФЗ от 24 июля 2008 года.

Целью деятельности Фонда в соответствии с Федеральным законом является содействие развитию жилищного строительства, иному развитию территорий в целях формирования благоприятной среды жизнедеятельности человека и общества, в том числе безопасных и благоприятных условий проживания для всех категорий граждан. Для достижения этой цели Фонд решает задачи развития рынка земельных участков, строительства объектов инфраструктуры, территориального планирования и градостроительного зонирования, стимулирования развития энергоэффективных и экологически чистых технологий.

Деятельность Фонда направлена в первую очередь на создание эффективных механизмов вовлечения федеральных земель в жилищное строительство и условий роста объемов и качества вводимого жилья. Основная задача в Фонда в этой области - вовлечь в оборот земельные участки, сконцентрированные у ГУПов, учреждений и двух академий - Российской академии наук и Российской академии сельхознаук. Часть этих земель используется крайне неэффективно, с другой стороны, в силу своей локации, удачных транспортных решений и других факторов они пригодны для жилищного строительства.

Увеличение предложения на рынке участков, предназначенных для строительства, должно способствовать росту предложения готового жилья и его большей доступности для различных категорий граждан. В соответствии с Федеральным законом Фонд также предоставляет земельные участки для размещения объектов, предназначенных для производства строительных материалов и конструкций. Для повышения привлекательности участков для застройщиков, Фондом может осуществляться строительство объектов инфраструктуры путем собственных капитальных вложений.

В компетенцию Фонда входит подготовка предложений по передаче органам государственной власти субъектов Российской Федерации полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению земельными участками, иными объектами недвижимого имущества, находящимися в федеральной собственности, в целях развития жилищного строительства и проведение мониторинга исполнения этих решений.

Помимо этого, Фонд будет содействовать деятельности по территориальному планированию и градостроительному зонированию, координации программ жилищного и иного строительства с программами развития субъектов Российской Федерации и муниципальных образований, стимулировать развитие энергоэффективных и экологически чистых технологий.

В текущей деятельности Фонда учитываются последствия кризисной ситуации на мировых финансовых рынках. Так как в финансировании строительства значительную долю составляют заемные средства, резкое сокращение ликвидности негативно отразилось на финансовом состоянии российской строительной отрасли. Одновременно существенно сократился объем продаж нового жилья, объемы кредитов, предоставляемых строительной отрасли, значительно уменьшилось предложение по ипотечным кредитам, возникла потребность в серьезной переоценке залогов по многим проектам, в том числе из-за практической остановки рынка земельных участков.

В России, несмотря на последствия мирового финансового кризиса, в долгосрочной перспективе сохранится устойчивый спрос населения на жилье, так как существует серьезнейшая потребность в улучшении жилищных условий. Следствием этого может стать резкий рост цен из-за недостаточности предложения и восстановления спроса. Особенно ощутимыми эти колебания будут в социально-значимом сегменте эконом-класса, который является наиболее чувствительным к любым изменениям на рынке.

Для сохранения в ближайшие годы достигнутого потенциала ввода жилья, в том числе и эконом-класса, требуется незамедлительное принятие мер, поддерживающих и стимулирующих рынок строительства жилья.

В рамках функций, определенных Федеральным законом, Фонду для решения этой задачи необходимо осуществить вовлечение в цикл жилищного строительства в течение 2009-2011 годов земельных участков, предназначенных преимущественно для комплексного освоения, в тех регионах, где прогнозируется несоответствие предложения жилья спросу, и в объемах, обеспечивающих сохранение количества вводимого готового жилья в предстоящие годы.

В условиях недостаточного финансирования отрасли Фонд будет изыскивать дополнительные средства для того, чтобы, организовав финансирование за счет заемных средств и собственных ресурсов, полученных от реализации участков и объектов недвижимости на аукционах, поддерживать на достаточном уровне процессы ввода в оборот новых или законсервированных участков под комплексное жилищное строительство.

Именно на это будут направлены основные усилия Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства в текущем году и ближайшей перспективе.

Помимо этого, предусматривается активное участие Фонда в разработке новых механизмов, предусматривающих стимулирование кредитования застройщиков, в первую очередь в реализации совместно с открытым акционерным обществом «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» программы по стимулированию кредитования застройщиков, реализующих проекты строительства жилья экономического класса и физических лиц, приобретающих жилые помещения в рамках данных проектов. Очень кратко предлагаемый алгоритм может быть описан следующим образом:

1. АИЖК проводит отбор банков для участия в программе.
2. АИЖК согласовывает с банками условия предоставления целевого займа на цели кредитования строительства и форвардных договоров на рефинансирование ипотечных кредитов после завершения строительства.

3. Фонд РЖС отбирает проекты в соответствии с заранее установленными критериями и согласовывает с банками форму гарантии / соглашения о выкупе части жилья по проекту (далее – оферта).
4. Попечительский совет Фонда РЖС одобряет проект и оферту на выкуп. Фонд подписывает оферту с застройщиком (по цене не выше 30 тыс. руб. за кв.м.). Оферта предоставляется Фондом от своего имени или от имени объединения покупателей.
5. АИЖК заключает с банком два соглашения: а) договор целевого займа и б) форвардный договор на рефинансирование ипотечных кредитов. Условия целевых займов приближены к условиям получения кредитов в ЦБ РФ, должны быть обеспечены ликвидным активом, срок займа может превышать 12 месяцев (по сроку завершения строительства).
6. Банк кредитует застройщика в соответствии с проектом жилищного строительства, предоставляет кредиты гражданам на участие в долевом строительстве, принимая и контролируя строительные риски завершения проекта в срок.
7. Застройщик продает свободные квартиры гражданам по рыночной цене, в том числе квартиры, включенные в оферту Фонда РЖС.
8. После завершения строительства банк предоставляет ипотечные кредиты гражданам на покупку жилья.
9. Застройщик реализует оставшиеся квартиры Фонду РЖС по цене оферты (не более 30 тыс. руб. за кв. м), банк кредитует эту покупку (предоставляет Фонду ипотечный кредит).
10. АИЖК рефинансирует ипотечные кредиты, выданные гражданам или Фонду РЖС.
11. Фонд РЖС погашает ипотечный кредит, рефинансированный АИЖК, за счет продажи квартир гражданам, в том числе получающим социальные выплаты из федерального бюджета в 2009-10 гг., (включая заемщиков по программам материнского капитала, молодых семей, военной ипотеки).

Как видно из изложенного механизма, его основной задачей является стимулирование возобновления кредитования застройщиков банками, что является необходимым, хотя, естественно, не единственным, условием оживления строительной отрасли.