

УДК 338.45.69

**И.С. Петров**

## **АНАЛИЗ СПОСОБОВ ФИНАНСИРОВАНИЯ РАЗВИТИЯ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА РЕГИОНА**

**I.S. Petrov**

## **ANALYSIS OF DEVELOPMENT FINANCE INVESTMENT AND BUILDING COMPLEX REGION**

---

Проанализированы базовые способы финансирования развития регионального инвестиционно-строительного комплекса. Выделена особенность паевых взносов жилищно-строительных кооперативов, отличающая их от других. Использование данного способа финансирования приводит к появлению новых хозяйствующих субъектов в рамках инвестиционно-строительного комплекса региона.

РЕГИОНАЛЬНЫЙ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС (ИСК). СПОСОБЫ ФИНАНСИРОВАНИЯ.

Analyzed the basic ways of financing the development of regional investment and construction of the complex. The author highlighted feature of shares of housing cooperatives, which distinguishes them from the other: the use of this method of financing leads to the emergence of new businesses in the investment and construction of the complex region.

REGIONAL INVESTMENT-BUILDING COMPLEX (ISC), THE METHODS OF FINANCING.

---

В экономике России и ее регионов сегодня большое значение имеет строительная отрасль. При переходе экономики от планового хозяйства к рыночным отношениям она претерпела существенные изменения, в связи с чем в научном сообществе усилился интерес к осмыслению происходящих структурных изменений в этой сфере. «Феномен строительного комплекса обретает конкретное содержательное и полнокровное экономическое наполнение лишь на региональном уровне. Его территориальные границы детерминированы экономическим целесообразным радиусом перевозки наиболее тяжелых материалов и конструкций. При этом в качестве географического центра комплекса целесообразно принимать узлы сосредоточенного строительства. Как правило, такие узлы совпадают с районообразующими центрами – городами» [8, с. 13]. Кроме существенного влияния на экономику, развитие регионального инвестиционно-строительного комплекса важно для обеспечения качества жизни проживающих в регионе людей.

Определение инвестиционно-строительного комплекса изменялось с появлением новых исследований в этой области. Так, А.Н. Асаул и С.Н. Иванов (2008 г.) приводят следующее определение: «под региональным ИСК подразумеваем региональную географическую локализацию инвестиционно-строительной деятельности, организовавшуюся в сообщество участников, связанных единым списком объектов, логистикой, инвестиционными и строительными ресурсами, соответственно, едиными предметом и содержанием коммуникаций» [8, с. 14]. Интересный подход предлагает и А.В. Лобанов: «инвестиционно-строительный комплекс – совокупность субъектов хозяйственной деятельности, институтов, вовлеченных в процессы инвестирования, строительства, эксплуатации и потребления объекта недвижимости, связанных едиными технологическими или экономическими рисками» [12, с. 38].

В предыдущих работах методы синергетической экономики [9] применялись нами для анализа процессов эволюции ИСК Санкт-

Петербурга. В частности, был выполнен фазовый анализ объемов сдачи жилья с 2000 по 2010 гг., проанализирована законодательная база ИСК и информационная инфраструктура отрасли. Первоначально методы синергетики применялись в естественных науках – Эбеллинг [10], Пригожин [11], затем в работах Хакена [7] и Занга [9] были рассмотрены с позиций синергетики задачи социологии и экономики. Основная идея Хакена, заимствованная из статистической механики, заключается в существовании иерархии времен в динамике экономических процессов, протекающих в открытых неравновесных системах. Хакен предлагает при анализе разделять быстропротекающие процессы на микроскопическом уровне и медленные процессы на макроуровне, кроме того, использовать промежуточные (мезоскопические) переменные, для которых можно составлять дифференциальные уравнения, описывающие «сглаженный» процесс эволюции. Следует заметить, что понятия «микроскопический уровень» и «макроскопический уровень» довольно условны, но тем не менее оказываются весьма продуктивными при анализе конкретных задач экономики. Для некоторых упрощенных моделей такие уравнения обсуждаются в уже упомянутой книге Занга.

Целью нашего исследования стало применение синергетического подхода для анализа способов финансирования капитального строительства и их влияния на образование новых структур.

Макроскопические переменные, описывающие состояние ИСК в целом, – это средняя за год цена квадратного метра жилья разного класса и общие объемы ввода жилья. На микроскопическом уровне мы имеем дело с внутрифирменной структурой организаций и ведомств, входящих в ИСК, их технической вооруженностью, квалификацией работников, уровнем оплаты труда. Микроскопические переменные это текущие затраты на покупку стройматериалов, оплату счетов, зарплату работникам, получение денег за продажу квартир риэлторами и другие банковские операции. Промежуточные (мезоскопические) переменные, которые позволяют связать описание быстропротекающих процессов на микроуровне и медленных процессов на макроуровне, – это денежные потоки.

Относительно порядка времен следует заметить, что типичное время на постройку жилого дома в Санкт-Петербурге (от получения земельного участка под застройку до сдачи дома в эксплуатацию) составляет четыре года. Как показывает фазовый анализ, среднее время полного цикла строительства ИСК составляет в безкризисный период тоже четыре года, таким образом, четыре года – это характерное время для изменения макроскопических переменных. Еще один характерный промежуток времени – месяц (ежемесячно выплачивается зарплата и оплачиваются счета за аренду и электроэнергию), характерное время изменения микроскопических переменных.

Уровни регионального инвестиционно-строительного комплекса представлены далее схематически.

На мезоскопическом уровне предметом исследования являются денежные потоки, направленные на осуществление инвестирования и строительства. Денежные потоки формируются в соответствии с легитимными способами финансирования инвестиционных проектов строительства зданий и сооружений, полученных на основе анализа действующего законодательства в области инвестиционной деятельности и налогообложения.

Некоторые способы финансирования инвестиционно-строительной деятельности зависят от организационно-правовой формы организаций: вклады в уставной капитал, вклады в имущество общества, размещение облигаций и иных ценных бумаг общества. Кроме вышеуказанных способов финансирования, связанных с организационно-правовой формой организации, занимающейся инвестированием и строительством, укажем способы финансирования, обусловленные ГК РФ и сформировавшейся практикой инвестиционно-строительной деятельности. К ним относят:

- инвестиционные взносы по инвестиционному договору;
- вклады по договору простого товарищества (договору о совместной деятельности);
- заемные средства по договору займа или кредитному договору;
- выпуск и продажу векселей;
- паевые взносы членов кооператива;
- использование жилищных сертификатов;
- взносы по договору участия в долевом строительстве.



Уровни регионального инвестиционно-строительного комплекса

Инвестиционный договор – это сложный договор, в ГК РФ нет определения инвестиционного договора, поэтому можно предложить следующее для строительства: это договор, согласно которому одна сторона (инвестор) берет обязательства передать инвестиции, а другая сторона обязуется вложить их в строительство объекта недвижимости и передать объект недвижимости или его долю в собственность инвестору на условиях и в сроки, определенные в инвестиционном договоре. В договоре определяется порядок передачи инвестиций, что может представлять собой либо единовременный платеж, либо платежи в соответствии с графиком платежей, который является приложением к инвестиционному договору. Также определяется объект инвестирования – будущий объект недвижимого имущества. Так как в момент заключения инвестиционного договора объект недвижимости или еще не существует или находится на этапе строительства, то окончательно определить его нельзя, в связи с этим в инвестиционном договоре указывается строительный адрес объекта, при наличии условный номер помещения, его площадь. Обязательно указывается, за чей счет осуществляется регистрация права собственности на вновь созданный объект недвижимого

имущества. Существенными условиями инвестиционного договора являются также срок и цена. В современной практике довольно часто встречается нарушение срока выполнения обязательств по инвестиционному договору, что является следствием специфики строительной деятельности и может быть вызвано не столько нарушением договорных обязательств со стороны генерального подрядчика и субподрядчиков, сколько определенными сложностями с подключением внешних сетей теплоснабжения, канализации, электроснабжения, так как внешние сети находятся в ведении предприятий-монополистов, которые не всегда работают так оперативно, как частные подрядчики.

Договор простого товарищества нашел некоторое применение в инвестиционно-строительной деятельности. По договору простого товарищества (о совместной деятельности) двое или несколько лиц (товарищей) обязуются объединить свои вклады и совместно действовать без образования юридического лица для извлечения прибыли или достижения иной, не противоречащей закону, цели; сторонами договора простого товарищества могут быть только индивидуальные предприниматели и коммерческие организации [1]. Гражданский кодекс устанавливает, что вне-

сенное сторонами имущество, а также полученные результаты деятельности, в том числе объекты недвижимого имущества простого товарищества признаются общей долевой собственностью, если иное не предусмотрено в договоре простого товарищества, а также то, что ведение бухгалтерского учета общего имущества товарищества может быть поручено одному из юридических лиц, которые участвуют в договоре простого товарищества. Преимуществом такой формы организации ведения дел над полным товариществом и товариществом на вере является то, что простое товарищество не влечет необходимости образования юридического лица. Одновременно с этим ответственность по обязательствам своим имуществом делает такую форму отношений специфической, не сильно распространенной, но подходящей для случаев, в которых есть необходимость более тесно связать интересы участвующих сторон, например инвестора и застройщика при осуществлении инвестиционного проекта.

Достаточно широкое распространение в инвестиционно-строительной деятельности нашел такой способ организации финансирования строительства, как заключение договора займа или кредитного договора.

Согласно статье 807 ГК РФ по договору займа одна сторона (заимодавец) передает или обязуется передать в собственность другой стороне (заемщику) наличные деньги или безналичные денежные средства либо определенные родовыми признаками вещи, документарные или бездокументарные ценные бумаги, а заемщик обязуется возвратить займодавцу такую же сумму наличных денег или безналичных денежных средств (сумму займа) или равное количество полученных им вещей того же рода и качества либо ценных бумаг того же рода.

В большинстве случаев договор займа предполагает выплату определенных условиями договора займа процентов. В общем случае выплата процентов осуществляется ежемесячно, но договором может быть предусмотрен другой порядок расчетов по процентам.

По кредитному договору кредитором выступает банк или иная кредитная организация. В настоящее время широкое распространение получило понятие «кредитная линия». При такой организации финансирования

заемщик заключает с банком договор о выделении средств с определенным лимитом финансирования. В момент, когда заемщику нужны средства под конкретные цели, заемщик отправляет банку заявление о предоставлении финансирования, и банк выделяет эти средства, если они находятся в пределах лимита финансирования. Такая схема выгодна прежде всего заемщику, так как он имеет возможность платить меньшую сумму в качестве процентов, чем если бы он взял эти средства единовременно и держал их на своем расчетном счете.

Последние три способа финансирования, указанные выше, определяются Федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004 г. (ред. от 10.07.2012 г.) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Первым и наиболее распространенным способом в Санкт-Петербурге являются вклады по договору участия в долевом строительстве. В соответствии с вышеуказанным договором «одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости» [2]. Многие застройщики в Санкт-Петербурге используют данную форму договора при привлечении средств участников долевого строительства в связи с тем, что данные договоры подлежат государственной регистрации: это исключает риск двойной продажи квартир и служит дополнительным стимулом для потенциального покупателя при принятии решения.

Еще одним способом привлечения инвестиций в жилищное строительство является выпуск эмитентом, имеющим в собственности или на праве аренды или праве субаренды

земельный участок, жилищных сертификатов, закрепляющих право их владельцев на получение от эмитента жилых помещений. Жилищные сертификаты – особый вид облигаций с индексированной номинальной стоимостью, удостоверяющих право их собственника на следующее: приобретение собственником квартиры (квартир) при условии приобретения пакета жилищных сертификатов в соответствующем порядке; получение от эмитента по первому требованию индексированной номинальной стоимости жилищного сертификата [5].

Порядок выпуска и обращения жилищных сертификатов на территории Российской Федерации регламентируется Указом Президента РФ № 1182 от 10.06.1994 г. [4]. По сути жилищный сертификат удостоверяет внесение первым владельцем средств на строительство определенной общей площади жилья, размер которой не меняется в течение установленного срока действия жилищного сертификата.

В настоящее время в рамках реализации подпрограммы «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством, федеральной целевой программы “Жилище” на 2011–2015 годы» используются Государственные жилищные сертификаты, представляющие собой именные свидетельства, удостоверяющие право гражданина на получение за счет средств федерального бюджета социальной выплаты (жилищной субсидии) для приобретения жилого помещения [6].

Еще одним способом привлечения средств граждан в рамках жилищного строительства является создание жилищно-строительных и жилищных накопительных кооперативов в соответствии с федеральными законами, регулирующими деятельность таких кооперативов.

Паевые взносы членов кооператива – денежные средства, которые вносятся членом кооператива в порядке и в сроки, предусмотренные формой участия члена кооператива в деятельности кооператива по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение жилых помещений [3]. Сегодня некоторые застройщики осуществляют строительство многоквартирных жилых домов

с использованием кооперативов. В связи с этим данная форма представляется перспективной и заслуживающей внимания, а также дальнейшего всестороннего исследования.

Анализируя движение денежных средств в соответствии с различными способами осуществления финансирования строительства, не связанными с организационно-правовой формой организации застройщика, мы, в свою очередь, анализируем процессы самоорганизации, происходящие на мезоскопическом уровне. Интересен здесь вопрос о том, приводят ли эти процессы к возникновению новых структурных единиц на микроскопическом уровне. Можно утверждать, что инвестиционные договоры, заключенные между двумя субъектами хозяйственной деятельности, накладывают на них ряд обязательств по отношению друг к другу (зачастую обязательство инвестора вложить средства, а застройщика предоставить законченный строительством объект или долю в таком объекте), но не приводят к образованию новых структурных единиц в рамках инвестиционно-строительного комплекса. Заключение договора простого товарищества по формальному признаку приводит к осуществлению сторонами этого договора вкладов в общее дело (причем, вкладами могут быть не только деньги и имущество, но и знания, навыки, умения, деловая репутация и т. д.), вместе с тем оно не приводит к образованию нового юридического лица. В связи с заключением договоров участия в долевом строительстве, договоров займа, кредитных договоров, выпуском и продажей векселей, жилищных сертификатов также не возникают новые структурные единицы, движение денежных средств проходит в рамках уже созданных организаций. Вместе с тем внесение паевых взносов членом кооператива предполагает создание жилищного, жилищно-строительного или жилищного накопительного кооператива. При этом кооператив является юридическим лицом, хотя и признается некоммерческой организацией. В связи с этим можно сделать вывод о том, что при рассмотрении различных оснований движения денежных средств, не связанных с организационно-правовой формой организации застройщика, именно внесение паевых взносов членами кооперативов является источником процесса самоорганизации на

микроскопическом уровне, т. е. процесса образования кооперативов.

В заключение необходимо отметить, что анализ способов финансирования развития инвестиционно-строительного комплекса показал существование различных по своей сути и экономическому содержанию договоров, в рамках которых происходит процесс инвестирования. При этом заключение инвестиционных договоров, договоров простого товарищества, кредитных договоров, договоров займа, договоров участия в долевом строительстве, использование жилищных сертифи-

катов и векселей не требует создания новой структурной единицы. Внесение же паев членами кооперативов происходит, по сути, только по конкретному объекту и только один раз. На основе проведенного анализа нами сделан вывод, что внесение паев членами кооперативов имеет особенность, отличающую этот способ финансирования от других: появление жилищных, жилищно-строительных и жилищных накопительных кооперативов в результате процесса самоорганизации на микроскопическом уровне связано с движением денежных средств на мезоскопическом уровне.

### СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) [Текст] : Федер. закон № 14-ФЗ от 26.01.1996 г. (ред. от 14.06.2012 г.).
2. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации [Текст] : Федер. закон № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. (ред. от 30.12.2012 г.).
3. О жилищных накопительных кооперативах [Текст] : Федер. закон № 215-ФЗ от 30.12.2004 г. (ред. от 30.11.2011 г.).
4. О внесении изменений в Положение о выпуске и обращении жилищных сертификатов, утвержденное Указом Президента РФ № 1182 от 10.06.1994 г. [Текст] : Указ Президента РФ № 1103 от 24.08.2004 г.
5. О выпуске и обращении жилищных сертификатов [Текст] : Указ Президента РФ № 1182 от 10.06.1994 г. (ред. от 24.08.2004 г.).
6. Постановление Правительства РФ № 1050 от 17.12.2010 г. (ред. от 30.12.2012 г.) [Текст].
7. **Хакен, Г.** Информация и самоорганизация: Макроскопический подход к сложным системам [Текст] / Г. Хакен. — М.: Мир, 1991. — 240 с.
8. **Асаул, А.Н.** Снижение транзакционных затрат в строительстве за счет оптимизации информационного пространства [Текст] / А.Н. Асаул, С.Н. Иванов; под ред. засл. строителя РФ, д-ра экон. наук, проф. А.Н. Асаула. — СПб.: ИПЭВ, 2008. — 300 с.
9. **Занг, В.-Б.** Синергетическая экономика. Время и перемены в нелинейной экономической теории [Текст] : пер. с англ. / В.-Б. Занг. — М.: Мир, 1999. — 335 с.
10. **Эбелинг, В.** Образование структур при необратимых процессах [Текст] / В. Эбелинг. — М.: Мир, 1979. — 280 с.
11. **Пригожин, И.** От существующего к возникающему: Время и сложность в физических науках [Текст] : пер. с англ. / И. Пригожин; под ред. Ю.Л. Климонтовича. — М.: Наука, Гл. ред. физ.-мат. лит., 1985.
12. **Лобанов, А.В.** Организационно-экономический механизм реализации функции технического заказчика в инвестиционно-строительном комплексе [Текст] : дис. ... канд. экон. наук / А.В. Лобанов. — СПб.: ИПЭВ, 2009. — 160 с.

---

**ПЕТРОВ Иван Сергеевич** — соискатель ученой степени доктора экономических наук кафедры финансов, анализа и учета Санкт-Петербургского государственного архитектурно-строительного университета. 190005, Россия, Санкт-Петербург, ул. 2-я Красноармейская, д. 4. E-mail: petrovrf@mail.ru

**PETROV, Ivan S.** — St. Petersburg State University of Architecture and Civil Engineering. 190005, 2-nd Krasnoarmeiskaya str. 4. St. Petersburg, Russia. E-mail: petrovrf@mail.ru

---