

## ПРОБЛЕМЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ФИНАНСОВОЙ НЕЗАВИСИМОСТИ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ

**И. А. Лебедева**

*кандидат экономических наук, доцент, Санкт-Петербургская академия  
Следственного комитета, г. Санкт-Петербург, Российская Федерация,  
e-mail: lebedeva.ia@skspba.ru*

В статье рассматриваются проблемы обеспечения финансовой независимости строительных организаций в современных условиях. Анализируются особенности регулирования деятельности застройщиков как со стороны государства, так и со стороны кредиторов и инвесторов. Оценивается роль кредитных организаций на рынке жилья. Предлагаются меры по повышению финансовой стабильности строительных организаций.

**Ключевые слова:** финансовая независимость строительных организаций; меры государственной поддержки жилищной сферы; эскроу-счета; ESG-технологии в жилищном строительстве.

## PROBLEMS OF ENSURING THE FINANCIAL INDEPENDENCE OF CONSTRUCTION ORGANIZATIONS IN MODERN CONDITIONS

**I. A. Lebedeva**

*PhD in Economics, Associate Professor, Saint Petersburg academy  
of the Investigative Committee, Saint-Petersburg, Russian Federation,  
e-mail: lebedeva.ia@skspba.ru*

The article deals with the problems of ensuring the financial independence of construction organizations. The features of regulation of the activities of developers both on the part of the state and on the part of creditors and investors are analyzed. The role of credit institutions in the housing market is assessed. Measures are proposed to improve the financial stability of construction organizations.

**Keywords:** financial independence of construction organizations; measures of state support for the housing sector; escrow accounts; ESG technologies in housing construction.

Финансовая безопасность организации зависит от ее способности противостоять существующим, возникающим и потенциальным угрозам и рискам, которые могут привести к существенным финансовым потерям, утрате финансовой независимости и к банкротству [1]. Целью исследования было выявление основных проблем обеспечения финансовой независимости строительных организаций в современных условиях и

разработка рекомендаций по их решению. Задачи исследования: определение основных тенденции развития системы регулирования строительной отрасли; оценка влияния кредитных организаций на деятельность строительных компаний, разработка предложения для обеспечения финансовой независимости строительных организаций в современных условиях. Для решения поставленных задач были изучены научные труды ведущих ученых, практический опыт участников рынка, мнения экспертов, аналитические материалы.

Учитывая высокую значимость строительной отрасли в экономическом и социальном развитии страны, строительные организации находятся под пристальным контролем со стороны государства. Их деятельность лицензируется, регламентируется и контролируется со стороны различных государственных структур [1]. Осуществляется контроль за целевым использованием бюджетных средств, соблюдением технических стандартов, прозрачностью финансовых операций. Особенно это касается жилищного строительства.

Правительство, принимая меры по защите прав потребителей на рынке жилья, передает контролирующие функции инвесторам и кредиторам. Кредитные организации становятся активными участниками рынка жилищного строительства, определяя условия финансирования, оказывают влияние не только на ценовую политику, но и на параметры возводимых объектов, и на бизнес-процессы строительных организаций.

Можно выделить основные направления в жилищной сфере, которым сегодня уделяет особое внимание. Это решение проблемы обманутых дольщиков, повышение доступности жилья и его качества.

Рассмотрим, как решение указанных проблем при посредничестве кредитных организаций отражается на деятельности строительных компаний, их финансовых возможностях и соответственно на их финансовой безопасности.

В последние годы неоднократно предпринимались попытки решить проблему обманутых дольщиков, но они не давали должного результата. В частности, введение в 2014 г. страхования гражданской ответственности застройщика не решило указанной проблемы, а только привело к удорожанию стоимости жилья. Поэтому в 2018 г. было принято решение отказаться от долевого строительства и перейти на систему проектного финансирования застройщика.

С 2019 г. денежные средства граждан в рамках договора долевого строительства размещаются в банках на эскроу-счетах, раскрытие которых сейчас возможно только при введении жилья в эксплуатацию. Застройщики лишились бесплатных источников финансирования и вынуждены обращаться к банкам за кредитами. Банки же наоборот получили дополнительные источники, причем бесплатные (средства граждан, хра-

нящиеся на экскроу-счетах), а также возможность увеличить кредитные портфели за счет финансирования строительных проектов. При этом банки устанавливают требования, которые могут выполнить далеко не все строительные организации: наличие 15 % собственных средств, надежное обеспечение, опыт работы в строительной сфере, хорошая кредитная история, достаточно высоко маржинальные проекты. Кроме того, банк контролирует целевое использование средств, устанавливает ограничения для заемщиков по привлечению и размещению средств и по взятию на себя обязательств за третьих лиц. Стоимость кредитования зависит от объема денежных средств, находящихся на счетах экскроу. Таким образом, введение экскроу-счетов привело к повышению стоимости финансирования для организаций застройщиков (по данным экспертов до 11 % и выше) и их зависимости от кредитных организаций. При этом преимущества получили крупные строительные организации.

Еще одна задача, которая ставится государством – повышение доступности жилья для населения. Анализ показал, что меры правительства, направленные на повышение доступности жилья для населения в основном касаются развития системы ипотечного кредитования, в том числе за счет реализации жилищных программ для определенных категорий населения. Это способствует увеличению платежеспособного спроса на жилье, что не может благоприятно отразиться на финансовом положении застройщиков.

Проблеме низкого качества жилья также уделяется немало внимания. Повышение качества объектов жилищного строительства связывается прежде всего с внедрением зеленых и энергосберегающих технологий. Для реализации целей устойчивого развития был разработан национальный ГОСТ «Зеленые стандарты. Здания многоквартирные жилые «зеленые», который вступил в силу с 1 ноября 2022 г. [2].

Сегодня сертификация недвижимости в России носит добровольный характер. Однако большинство участников рынка уже давно начали соблюдать ESG-принципы при строительстве домов, особенно девелоперы, работающие в высоком ценовом сегменте. Сегодня в Российской Федерации возводится более 2500 домов (около 27 % от строящегося жилого фонда) с классом энергоэффективности А и выше, соответствующие ключевому критерию «зеленого» ГОСТ Р. [3] Это обусловлено, во-первых, спросом со стороны потребителей. Следует отметить, что формирования экологоориентированного спроса происходит достаточно медленно. Почти половина граждан (47 %) ничего не знают об энергоэффективном жилье [4, с. 7] и только для 5 % это является важным критерием при принятии решения о покупке. Однако уже приходит понимание, что повышенные затраты по разным оценкам на 7–10 %) окупятся в течение

первых 3–5 лет. При этом зеленое жилищное строительство востребовано среди людей молодого возраста (25–35 лет). Именно они станут предъявлять спрос в ближайшее время.

Государство также стимулирует застройщиков работать в зеленой зоне, реализуя меры государственной поддержки: налоговые льготы, субсидии и государственные гарантии. Так как финансирование строительных организаций привлекают с финансового рынка, то Банк России также разработал ряд мер по стимулированию кредитных организаций финансировать зеленые строительные проекты. В свою очередь банки активно стимулируют своих клиентов работать «в зеленой зоне», мотивируя их с помощью ESG-ковенантов (стимулы к устойчивому развитию). Оценка на соответствие принципам устойчивого развития проводится не только в момент выдачи кредита, но и в течение всего периода кредитования. В случае несоответствия требованиям, банк может потребовать возврата кредита или повысить процентную ставку по нему, обязать уплатить неустойку и т. п.

**Заключение.** Строительная отрасль в последние годы претерпела существенные изменения. Это касается и системы регулирования, и источников финансирования, и строительных технологий, и организации бизнеса. Исследование показало, что многие меры, направленные на развитие жилищного строительства, усиливают контроль за деятельностью строительных организаций со стороны не только государства, но и инвесторов и кредиторов. Для обеспечения финансовой независимости необходимо оперативно реагировать на изменения, происходящие на рынке: перестраивать свою деятельность под потребности покупателей, стараться работать в соответствии с предъявляемыми требованиями, активно внедрять энергосберегающие и зеленые технологии, использовать в своей деятельности результаты исследований по снижению затрат на строительство. Важно уделять внимание кадровой политике: привлекать специалистов по ESG-технологиям, по управлению рисками. Со стороны государства необходимо разработать систему мер по поддержке небольших строительных компаний. Снижения стоимости привлечения ресурсов для реализации строительных проектов будет способствовать понижению стоимости жилья его доступности для населения.

#### **Библиографические ссылки**

1. *Лебедева И. А.* Влияние цифровых технологий на финансовую безопасность строительных организаций // Экономическая безопасность строительной отрасли: опыт, проблемы, перспективы: материалы региональной научно-практической конференции с международным участием [27–28 апреля 2021 года]; Санкт-

Петербургский государственный архитектурно-строительный университет. Санкт-Петербург: СПбГАСУ, 2021 С. 100–113.

2. ГОСТ Р 70346-2022 «Зеленые» стандарты. Здания многоквартирные жилые «зеленые». Методика оценки и критерии проектирования, строительства и эксплуатации [Электронный ресурс]: Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии. URL: <https://protect.gost.ru/v.aspx?control=8&baseC=6&page=0&month=9&year=2022&search=%D0%B7%D0%B5%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D1%8B%D0%B5&RegNum=1&DocOnPageCount=15&id=23449> (дата обращения 10.03.2023).

3. Ежегодный доклад инфрагрин «ESG, декарбонизация и зеленые финансы России [Электронный ресурс]. URL: 2022» <https://infragreen.ru/news/135727> (дата обращения 10.03.2023).

4. ESG-повестка. Февраль 2022 / Информационно-аналитические материалы Дом РФ [Электронный ресурс]. URL: <https://asros.ru/upload/iblock/8e4/gje78sowd3q6zakasyli4e42ijsrr7d1q/Prezentatsiya--DOM.RF.pdf> (дата обращения 10.03.2023).