

## ПРОБЛЕМЫ РАЗВИТИЯ ФИНАНСОВЫХ ОТНОШЕНИЙ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

*А.А. Шербекова*

---

Изучены особенности финансов строительной отрасли, раскрыты проблемы развития финансовых отношений в строительстве Кыргызской Республики и пути их решения.

*Ключевые слова:* строительная отрасль; финансовые отношения; финансовая устойчивость; финансы строительных организаций; внешние и внутренние финансовые ресурсы.

В настоящее время особую социально-экономическую значимость приобретают проблемы полноты, эффективности и финансового обеспечения такой социально и экономически значимой сферы, как строительство. Строительная отрасль является одной из важнейших в реальном секторе экономики. От ее развития в значительной мере зависит реше-

ние проблемы воспроизводства и обновления основных фондов, инноваций в промышленности и других сферах, а также эффективность и модернизация всей экономики в условиях рыночных отношений.

В период трансформации экономики роль строительной отрасли КР особенно возрастает. Это выражено увеличением доли строительной отрас-

ли в составе внутреннего валового продукта страны с 2,7 % в 2005 г. до 4,8 % в 2011 г. При этом следует отметить, что число строительных организаций в 2002–2012 гг. возросло почти в два раза и составило в 2011 г. 5772, тогда как в 2002 г. их было только 2057. Положительная тенденция динамики роста зарегистрированных строительных организаций связана с совершенствованием разрешительной системы в строительстве, улучшением инновационного климата в стране и расширением инвестиций в строительную отрасль.

Общий объем подрядных работ, выполненных действующими строительными организациями, в 2011 г. составил 17978,1 млн сом., 2010 – 15979,3 млн сом., что почти в два раза больше показателя 2005 г.

Следует отметить, что экономическое содержание финансов в капитальном строительстве, а также функции и основные принципы их организации, подобны тем, что существуют в промышленности и других отраслях экономики. Однако в организации финансов строительства следует учитывать специфику, обусловленную технико-экономическими особенностями данной отрасли.

Во-первых, для строительного производства характерен более продолжительный производственный цикл, что влияет на объем незавершенного производства, покрываемый оборотными средствами. Поэтому в структуре оборотных средств большой удельный вес занимает незавершенное производство, что сказывается на необходимости управления источниками оборотных средств.

Во-вторых, строительство объектов ведется в различных климатических и территориальных зонах, что отражается на их индивидуальной стоимости и приводит к неравномерному поступлению выручки от сдачи выполненных работ заказчику.

В-третьих, финансирование строительства производится в пределах сметной стоимости, которая устанавливается на основе договоров на строительство с заказчиками, а также договоров, заключенных с поставщиками материально-технических ресурсов.

В-четвертых, характер строительно-монтажных работ обуславливает различную степень материалоемкости и трудоемкости выполняемых работ в отдельные периоды строительства, что определяет неравномерную потребность в оборотных средствах. Например, начало строительства требует больших материальных затрат, а отделочные работы, напротив, уменьшают расход материалов и увеличивают трудовые затраты. В связи с неоднородностью и различным характером затрат на сооружаемых объектах цена определяется

в каждом отдельном случае. Сметная стоимость строительства включает в себя прямые затраты, накладные расходы и плановые накопления. Такой порядок построения цены определяет использование нормативного метода планирования прибыли в строительных организациях.

Строительство как отдельная отрасль имеет свои особенности в финансово-денежных отношениях, которые возникают между ее участниками. Традиционно перечень субъектов-участников строительства ограничивается застройщиками, подрядчиками и муниципалитетом. Строительный рынок в современном мире включает расширенный состав его финансовых отношений в рамках трех укрупненных групп: 1) инвесторы, кредиторы и заемщики; 2) продавцы и покупатели; 3) посредники.

Главное действующее лицо процесса капитального строительства – девелопер (застройщик), обеспечивающий на принадлежащем ему земельном участке строительство объектов недвижимости либо их реконструкцию. Важный участник рынка жилья – государство, функции которого – правовое обеспечение рынка жилья, надзор и мониторинг за качеством и соблюдением технических норм. Уполномоченные представители органов власти также выступают в качестве партнеров в инвестиционно-строительных проектах. Самая многочисленная группа – инвесторы, кредиторы и заемщики. Здесь могут быть представители банки, пенсионные фонды, страховые компании, кредитные общества, агентства ипотечного жилищного кредитования, органы власти, строительные организации, граждане и юридические лица. Покупателей на строительном рынке мы разделяем на покупателей, приобретающих строительную продукцию для собственных нужд, и на агентов спекулятивных сделок, которые приобретают ее с целью последующей перепродажи в период роста цен.

В качестве посредников, осуществляющих взаимодействие между основными участниками рынка жилья, представлены оценщики, архитектурные и проектировочные организации, специализированные инженерные организации, а также агентства недвижимости, информационные площадки. Здесь также следует отметить и таких участников строительного рынка, как саморегулируемые организации – ассоциации, объединяющие участников рынка для более последовательного представления их интересов и защиты прав потребителей.

На строительном рынке могут быть использованы такие источники финансового обеспечения строительства, как внешние и внутренние. В качестве внешних источников следует выделить

средства граждан, крупных инвесторов, участников фондового рынка; кредитные средства, бюджетные средства, выделяемые в рамках государственных целевых программ. В состав внутренних финансовых ресурсов предприятий, используемых для финансирования инвестиционной деятельности, включается следующее:

- прибыль по строительно-монтажным работам, выполняемым хозяйственным способом;
- поступления от ликвидации основных фондов в строительстве, осуществляемом хозяйственным способом;
- доходы, полученные от попутной добычи строительных материалов на месте строительства объектов;
- мобилизация внутренних ресурсов для строительства объектов, осуществляемого хозяйственным способом и др.

Организатор проекта строительства (застройщик, девелопер), как правило, из собственных средств финансирует разработку и согласование проектно-сметной документации и покупку (аренду) земельного участка. Финансирование непосредственно строительных и монтажных работ, а также иных расходов, осуществляется за счет привлеченного финансирования. В Кыргызской Республике застройщик зачастую не обладает достаточными активами или вовсе не имеет собственных оборотных средств. В связи с этим застройщики часто привлекают для работы подрядные строительные организации. В этих условиях основным источником привлечения финансовых ресурсов являются средства инвесторов, а также граждан, желающих приобрести строительный объект.

Важным теоретическим вопросом исследований является раскрытие понятия финансового механизма строительства как системы форм, методов и инструментов аккумуляции финансовых ресурсов и финансирования расходов на строительство объектов. Необходимо определить и охарактеризовать функциональные элементы (финансовые методы, правовое регламентирование, информационное обеспечение и финансовые инструменты), а также методологические и методические подходы к использованию этих элементов в целях управления финансовыми потоками отрасли. При этом следует рассмотреть три группы взаимосвязанных между собой проблем.

*Первая группа проблем* включает рассмотрение круга финансовых отношений, возникающих в процессе строительства. Движение финансовых ресурсов строительных организаций отражает две разнонаправленные группы денежных потоков – доходов и расходов. Денежные отношения в сфере

строительства и реализации строительной продукции возникают у строительных организаций (застройщиков, девелоперов; подрядчиков) со следующими субъектами:

- с кредиторами по поводу получения и выплат кредитов и займов;
- со страховыми компаниями по поводу осуществления страховых платежей и возмещения ущерба;
- с инвесторами по поводу их участия в финансовом обеспечении строительства;
- с бюджетной системой по поводу выплат налогов и получения бюджетного финансирования в виде субсидий, дотаций;
- с покупателями жилья по поводу оплаты готовой продукции (приобретения жилья);
- с поставщиками строительной продукции по поводу оплаты за поставленные строительные материалы.

*Вторая группа проблем* связана с развитием строительной отрасли в современных условиях, с учетом рыночных условий и приоритетов.

*Третья группа проблем* включает определение приоритетов финансового обеспечения и политики развития строительной отрасли. В частности, в разработке конкретных мер и механизмов, направленных на построение результативной государственной финансовой поддержки и развитие механизмов привлечения частных инвестиций в строительство.

В сфере развития кредитования необходимо следующее:

- активное подключение банков к участию в долевых схемах финансирования строительства объектов путем кредитования с последующим преобразованием строительных кредитов в ипотечные (конвертируемые ипотечные кредиты);
- развитие механизмов земельной ипотеки с применением земельных закладных через специализированный государственный институт;
- усиление государственного земельного контроля за эффективностью использования земельных участков арендаторами и собственниками путем внедрения системы стимулирующих санкций, включая применение жестких санкций при целом использовании земельного участка (нарушении сроков освоения земельного участка), вплоть до его изъятия в судебном порядке.

В сфере укрепления финансов строительных организаций необходимо следующее:

- развитие механизмов субсидирования лизинговых платежей;

- совершенствование механизмов предоставления налоговых льгот для предприятий, использующих новейшие научно-технические достижения в области производства строительных материалов;
- государственное финансирование на конкурсной основе научно-исследовательских работ по основным направлениям научно-технической политики в строительном комплексе.

В сфере развития страхования целесообразно внедрить обязательное страхование гражданской ответственности профессиональных участников инвестиционно-строительной деятельности, страхование ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по договору, а также способствовать развитию добровольного страхования жилья его владельцами, при этом страхование муниципального жилья, предоставляемого в наем, должно стать обязательным.

Рыночные отношения диктуют все новые требования и правила поведения на рынке. Нельзя не заметить, что на рынке страхования остаются свои “ниши”, которые не покрываются предоставляемыми страховщиками услугами, но могут и будут востребованными потребителями страховых услуг. К таким “нишам” можно отнести страхование финансовых рисков при покупке и строительстве жилья. Некоторые компании пытаются внедрить данные виды страхования в своей деятельности, но нерегулированная законодательная база не позволяет в полной мере предоставлять данные услуги. В данном направлении необходимо исследовать вопрос о возможности причисления рисков, которые несут покупатели жилья, к финансовым рискам.

Строительство является одной из наиболее рискованных отраслей производства. Риски в строительстве можно подразделить на несколько категорий: риски непосредственно связанные с производством строительных работ; предпринимательские риски; финансовые риски инвесторов, причем в качестве инвесторов могут выступать как предприятия и предприниматели, приобретающие недвижимость, так и граждане, покупающие квартиру (дом) для собственного пользования.

Если говорить о первых двух категориях рисков, то здесь более или менее все понятно: такие риски можно и нужно страховать, практика страхования и строительно-монтажных рисков (которое могут сделать обязательным), и рисков остановки производства или невыполнения условий договора контрагентов существует и развивается.

В настоящий момент все большей популярностью пользуется приобретение недвижимости до ее постройки. Приобретая недвижимость в новостройках, деньги инвестируют в строительство дома, т. е. дают их в долг строительной компании. В этом случае могут возникнуть ситуации, в которых возможен риск не получить ни квартиры, ни денежного взноса: строительство дома по различным причинам растягивается на неопределенный срок; построенный дом не пригоден для проживания; после завершения строительства на одно и то же жилье претендуют несколько лиц и др.

Ситуация, которая сегодня сложилась на рынке строительства, такова, что не позволяет заказчику (или инвестору) сделать самостоятельный и правильный выбор в пользу наиболее надежной строительной компании. Сбор информации о строительной организации – предполагаемом партнере, не говоря уже об ее обработке, – процесс трудоемкий. Зачастую его невозможно выполнить даже технически, а подчас он и вовсе нерентабелен. Кроме того, не будучи экспертом, нельзя подчас даже приблизительно прогнозировать отношения с исследуемой компанией. Действовать приходится в основном на свой страх и риск, ориентируясь при этом на рекомендации третьих лиц, которые также не являются специалистами. Таким образом, основной проблемой, которая встает перед заказчиками в строительной сфере, становится получение своевременной, достоверной и полной информации строительных компаниях – возможных партнерах.

Финансовые средства вкладываются в строительство объекта, до его завершения, зачастую на этапе начала строительства – подготовки строительной площадки или при постройке фундамента, что сильно повышает инвестиционные риски заказчиков (инвесторов). Относительная стабилизация положения строительного рынка до настоящего времени не снизила опасности. Помимо того, что заказчик (инвестор) имеет возможность столкнуться с недобросовестностью подрядчика (застройщика), риски обусловлены также сложностью и длительностью строительного цикла, на протяжении которого может поменяться положение подрядчика на рынке.

Стабильная работа строительной организации – это основной вопрос, которой решает заказчик в ситуации поиска возможного партнера – строителя или проектировщика.