

КРЕДИТОВАНИЕ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ

Карчиганова Юлия Андреевна

магистрант кафедры Управление качеством и стандартизации, Государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования Московской области Технологический университет им. А.А. Леонова, РФ, г. Королев

LENDING TO CONSTRUCTION ORGANIZATIONS

Julia Karchiganova

master's student Department of quality Management and standardization Educational Institution of Higher Education Moscow Region, University of Technology named after A.A. Leonov, Russia, Korolev

Аннотация. В работе рассмотрены разновидности кредитных продуктов, предлагаемых банками строительным организациям. Также приведены условия предоставления банком кредита. Рассмотрены возможные риски субъектов кредитования.

Abstract. The paper considers the varieties of credit products offered by banks to construction organizations. The conditions for granting a loan by the bank are also given. The possible risks of lending entities are considered.

Ключевые слова: банки; кредитные риски; строительство; коммерческий банк; виды кредитов.

Keywords: banks; credit risks; construction; commercial bank; types of loans.

Введение:

В настоящее время организации различных отраслей сталкиваются с различными рисками, проблемами. При наступлении пандемии в 2020 году многие организации не смогли выжить, в том числе и строительные и им пришлось прекратить свою деятельность. В 2021 году многие «выжившие» организации смогли вновь приступить к своей работе, но отголосок пандемии все же присутствует. Организации после кризиса все еще находятся в тяжелом состоянии. Для того чтобы вновь вернуться к нормальной рабочей обстановке многие компании для покрытия всех убытков и нормализации рабочего процесса выбирают кредитования, как способ оживления своих организаций.

Для того, чтобы определить дальнейший вектор работы, необходимо рассмотреть

отличительные особенности строительства, как отрасли экономики:

1. Низкий уровень обеспеченности организаций оборотными средствами;
2. Длительные сроки освоения денежных средств;
3. Специфика денежных расчетов, которая заключается в том, что расчеты ведутся поэтапно.

Строительство, как одна из немаловажных отраслей экономики нуждается в привлечении инвестиций.

На сегодняшний день можно выделить востребованные кредитные продукты, которые банки предлагают строительным организациям такие как:

1. Кредит на пополнение оборотных средств;
2. Кредит под поручительство гарантийных фондов поддержки предпринимательства;
3. Кредит в виде проектного финансирования.

Для того, чтобы полностью раскрыть сущность кредитования в строительных организациях, разберем каждый вид кредитного продукта детально.

Кредит на пополнение оборотных средств — банковский займ, который могут получить компании и предприниматели для поддержки финансовых процессов предприятия.

Кредитование позволяет расширить материально-техническую базу, увеличить объемы производства, повысить продажи, а значит, и прибыль компании без привлечения собственных средств учредителей.

Преимущество кредита на пополнение оборотных средств заключается в получении единовременной и крупной денежной суммы, которую можно расходовать на проведение строительных работ.

Недостатки же данного кредитного продукта – это достаточно высокие проценты за обслуживание долга, а также проблемы с залоговым обеспечением, которые не позволяют заемщику своевременно выполнить кредитные обязательства.

Особенностью кредита под поручительство гарантийных фондов поддержки предпринимательства выступает основное обеспечение по части кредита, которое предоставляется этими фондами, а остальной частью выступает имущество, которое заемщик предоставляет в залог.

Недостаток данного кредитного продукта заключается в том, что зависимость заемщика, т.е. строительной организации от этих фондов.

Более предпочтительным кредитным продуктом для строительных организаций можно назвать проектное финансирование.

Далее рассмотрим такой вид кредитного продукта, как проектное финансирование.

Под проектным финансированием понимают вид кредитования, в рамках которого заемщиком выступает, как правило, специально созданное юридическое лицо, которое реализует данный проект, а основным источником расчетов с кредиторами выступают поступления от данного проекта и создаваемые в рамках проекта активы. Данный вид финансирования характерен для наиболее крупных и дорогостоящих инвестиционных проектов, к примеру, строительство объектов энергетики, путей сообщения.

Рассмотрим сильные и слабые стороны проектного финансирования.

Сильной стороной кредита в виде проектного финансирования для строительной организации выступает кредитование на довольно длительный срок с установлением банком индивидуальной, и как правило, невысокой процентной ставкой под каждый проект, а также

возможность освоить полученные денежные средства от проектного решения до завершения строительства.

Необходимо рассмотреть составляющие бюджета проекта, это как правило:

1. Расходы, связанные с приобретением или арендой земли под застройку;
2. Стоимость проектных работ;
3. Расходы на запуск проекта (реклама и т.д.), расходов на реализацию.

Поподробнее остановимся на условиях получения данного вида кредита на конкретном примере.

Условиям получения кредита в виде проектного финансирования, например, в Сбербанке могут быть следующими, которые описаны в таблице 1.

Таблица 1.

Условия получения кредита в виде проектного финансирования в Сбербанке

Срок кредитования	от 1 до 120 месяцев
Процентная ставка	от 11,0%
Валюта кредита	рубли РФ
Собственные средства клиента	от 20% от стоимости проекта При кредитовании под потоки имеющего приобретаемого объекта недвижимости не
Отсрочка по основному долгу	до 12 месяцев
Сумма кредита	от 2,5 млн руб до 200 млн руб
Обеспечение	поручительство физического или юридического лица при кредитовании под потоки имеющего приобретаемого объекта недвижимости — за объект коммерческой недвижимости залог имеющегося и приобретаемого имущества гарантий субъектов поддержки малого и среднего бизнеса
Комиссия за выдачу кредита	отсутствует
Минимальный размер собственных средств при залоге приобретаемого имущества	от 20% от стоимости проекта при кредитовании под потоки имеющего приобретаемого объекта недвижимости — не
Страхование	залоговое имущество подлежит обязательному страхованию
Требования к приобретаемым активам	при кредитовании под потоки имеющего приобретаемого объекта недвижимости объект должен генерировать на планируемом сроке кредит чистый поток денежных средств в объеме, необходимом для обслуживания и погашения кредита исключением является единовременный платеж в конце кредитования — balloon payment
Требования к объёму имущественного обеспечения	допускается обеспечить кредит залогом
Неустойка за несвоевременное перечисление платежа в погашение кредита или уплату процентов	0,1% от суммы просроченной задолженности Начисляется на сумму просроченного платежа каждый день просрочки платежа

Также строительная организация должна предоставлять в банк следующие виды документов:

1. Копи государственных и муниципальных контрактов;
2. Документы, подтверждающие выполненные работы;
3. Письма заказчиков, подтверждающие объемы выделенных лимитов бюджетного финансирования и отсутствие претензий к компании.
4. Производственную программу с указанием участников проекта;
5. Сумм и сроков проекта.

На обеспечение кредита в виде проектного финансирования могут оказывать влияние сумма предоставляемого кредита, его целевое назначение под конкретный проект, срок кредитования, вид обеспечения, а также профессиональная и деловая репутация клиента.

Обеспечением по вышеуказанному кредиту могут быть:

1. Залог прав требования денежной выручки от реализации готового проекта;
2. Залог в виде имеющихся и создаваемых активов, оборудования, незавершенных объектов недвижимости, предусмотренных проектом;
3. Поручительства собственников, компаний-субподрядчиков.

Стоимость объектов залога должна превышать размер обязательств заемщика по кредитному продукту не менее чем в два раза.

Несмотря на то, что кредитование строительных компаний – это довольно таки доходное и перспективное направление деятельности коммерческих банков, оно все же связано с повышенными рисками.

Зачастую развитие кредитования в виде проектного финансирования, как способ решения рискованных ситуаций, может быть приостановлено в развитии благодаря следующим факторам. (Рисунок 1)

Значительный размер долговых обязательств строительных организаций, которые ограничивают их возможности по наращиванию оборотного капитала, обеспечению финансовой устойчивости, и это , как следствие, ведет к увеличению рисков кредитования;

Отсутствие у строительных организаций ликвидного обеспечения по кредиту в связи со значительной изношенностью их основных фондов

Отсутствие целенаправленной государственной политики по стимулированию внедрения инновационных технологий в строительство;

Недостаточность нормативного, методического, кадрового обеспечения.

Рисунок 1. Факторы, сдерживающие развитие кредитования в виде проектного финансирования строительных организаций

Строительные организации, также как любые другие имеют множество рисков, но основные из

них приведены на рисунке 2.

Для строительных организаций основными рисками являются:



Рисунок 2. Риски строительных организаций

При столкновении компании с рисками, и при решении использования кредита, важно учесть условия кредитования.

Условия банковского кредитования в виде проектного финансирования предусматривает индивидуальный подход к заемщикам, который предусматривает:

1. Гибкий график погашения кредита и процентов, который увязан с ходом реализации проекта;
2. Наличие льготного периода до начала эксплуатации объектов строительства по конкретному проекту;
3. Комплексное банковское обслуживание, которое включает индивидуальное консультирование по инвестициям в процессе реализации проекта направлены на частичную минимизацию рисков строительных организаций, которые возникают в процессе проектных, строительных работ, а также работ по реализации проекта.

Заключение:

В данной работе было рассмотрено отличительные особенности строительства как отрасли экономики. Были подробно представлены и рассмотрены кредитные продукты для строительных организаций, которые фирмы могут использовать при наступлении рискованных ситуаций. Также было приведено описание кредитного продукта, в виде проектного финансирования на конкретном примере ПАО «Сбер Банка». Были рассмотрены условия для кредитования такого вида, а также какие документы организация должна предоставить в банк при данном виде кредита. Рассмотрели также что могло бы являться обеспечения для данного вида кредита. Проиллюстрировали факторы, которые бы останавливали развитие кредитования в виде проектного финансирования. Для минимизации рисков и при наступлении рискованных ситуаций, а также после восстановления после пандемии в статье

было рассмотрено и подробно описано решение в виде кредитования строительных организаций.

Список литературы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ).
2. Федеральный закон от 25 февраля 1999 г. N 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений».
3. Письмо Банка России от 29 декабря 2012 г. N 192-Т «О методических рекомендациях по реализации подхода к расчету кредитного риска на основе внутренних рейтингов банков».
4. Положение Банка России от 26 марта 2004 г. N 254-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, по ссудной и приравненной к ней задолженности».
5. Смирнов А. Л. Юридические аспекты и вопросы востребованности проектного финансирования. «Юридическая работа в кредитной организации», N 4, октябрь-декабрь 2011 г.
6. Смирнов А. Л. Риски проектного финансирования. «Банковское кредитование», N 3, май-июнь 2011 г.
7. Сайт Сбер банка <https://www.sberbank.ru/ru/person>