

УДК 332.82(571.122)

Каратаева Г. Е., Ратков Р. П.
Karataeva G. E., Ratkov R. P.

**СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
И ПЕРСПЕКТИВЫ ЕГО РАЗВИТИЯ
В ХАНТЫ-МАНСИЙСКОМ АВТОНОМНОМ ОКРУГЕ – ЮГРЕ**

**CURRENT STATE AND DEVELOPMENT PROSPECTS
OF HOUSING CONSTRUCTION
IN THE KHANTY-MANSI AUTONOMOUS OKRUG – UGRA**

В статье приводится обзор состояния отрасли жилищного строительства в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре, рассматриваются формы государственной поддержки на уровне региона. Авторы приходят к выводу о существенных рисках дальнейшего развития отрасли в условиях высоких процентных ставок, ужесточения требований к застройщикам по привлечению средств частных инвесторов, а также отсутствия ясных перспектив структурной перестройки экономики региона.

The article gives an overview of the housing construction industry state in the Khanty-Mansi Autonomous Okrug – Ugra, examines forms of state support at the regional level. The authors conclude that there are significant risks for the further development of the industry under conditions of high interest rates, requirements strengthening for developers to raise funds from private investors, as well as the lack of clear prospects for structural restructuring of the region's economy.

Ключевые слова: жилищное строительство, ипотека, государственные программы, долевое строительство жилья, региональные налоговые льготы.

Keywords: housing construction, mortgage, government programs, cooperative housing construction, regional tax incentives.

Строительная отрасль в регионе сформировалась в период освоения большой нефти. Геологоразведка, добыча нефти и газа, электроэнергетика требовали беспрецедентных темпов строительства масштабных объектов практически с нуля. На фоне мощного промышленного строительства жилищное строительство имело обеспечительный характер, что стало причиной проблем обеспечения комфортным жильем жителей современной Югры. Наследием передовых строек 60–80-х годов прошлого века стал ветхий балочный фонд, хаотичная застройка, отсутствие достаточного количества социальных объектов и инфраструктуры.

Строительный бум жилья в Югре пришелся на период высоких цен на углеводороды (2009–2011 гг.) с сохранением инерции до 2014 г. строительная отрасль получила бурное развитие. После кризиса 2008 г. в 2009 г. отмечался максимум, затем последовало падение и умеренный рост вплоть до 2015 г. (рис. 1).

Динамика ввода в эксплуатацию зданий жилого и нежилого назначения в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре за 2009–2016 гг. практически повторяет показатели ВРП строительной отрасли строительства жилья (рис. 2).

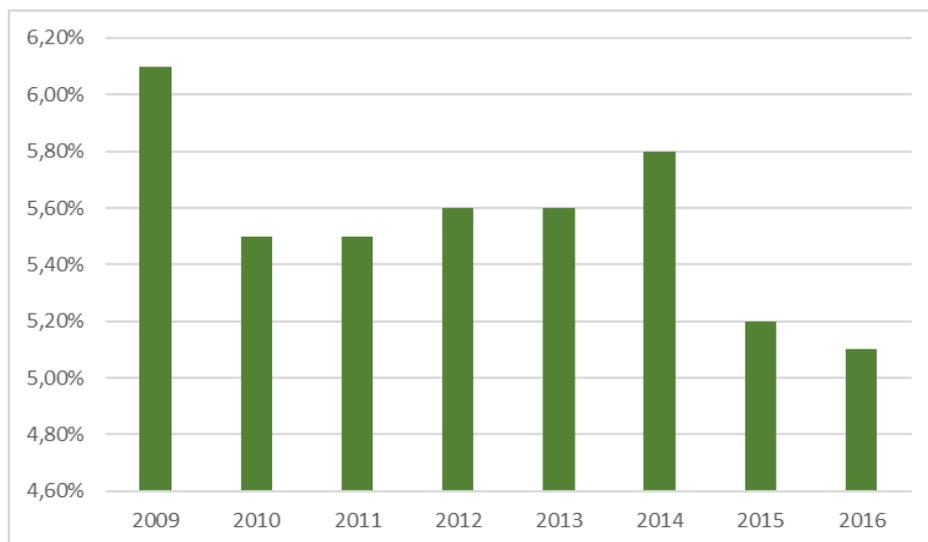


Рис. 1. Динамика ВРП по отрасли «Жилищное строительство» в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре в 2009–2016 гг., % ВРП [6]

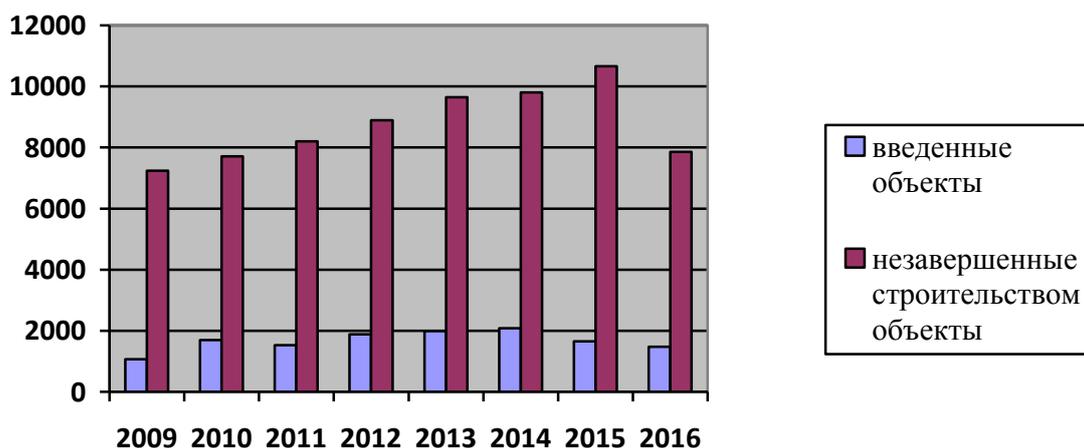


Рис. 2. Ввод в эксплуатацию зданий жилого и нежилого назначения в ХМАО – Югре за 2009–2016 гг., число зданий [3]

Общая площадь жилищного фонда в автономном округе на 1 января 2017 г. – 33,7 млн м². Общая площадь жилых помещений, приходящихся в среднем на одного жителя Югры, на 1 января 2017 г. составила 20,5 м². Доля ветхого и аварийного жилья в общем объеме жилищного фонда на 1 января 2017 г. – 7,7 % от общей площади обслуживаемого жилищного фонда [7].

На 1 октября 2017 г. количество приспособленных для проживания строений в автономном округе составило 5 407 единицы и по сравнению с 1 января 2012 г. (9 998 единиц) снизилось на 4 591 единицу, или 45,9 %. Количество человек, проживающих в приспособленных для проживания строениях, уменьшилось по сравнению с 1 января 2012 г. на 13 760, или 45,6 % и составило 16 434 человек (на 1 января 2012 г. – 30 194 человека) [7]. В автономном округе все муниципальные образования обеспечены документами территориального планирования и правилами землепользования и застройки.

В регионе формируется жилищный фонд наемных (арендных) домов коммерческого и социального использования. Построены и заселены четыре первых наемных (арендных) дома коммерческого использования в городах: Нефтеюганск, Сургут, Ханты-Мансийск – общей

площадью 30,8 тыс. м² (с учетом лоджий и балконов), включающих 604 меблированных квартиры; наемный дом социального использования в г. Сургуте общей площадью жилых помещений 22,5 тыс. м², включающий 512 квартир [7].

Динамика ввода жилых домов замедлилась, строительные компании, испытывая острый дефицит ликвидности, вынуждены идти на заморозку объектов. Этот процесс сопровождается нарушениями прав участников долевого строительства, банкротством фондов. Тем не менее, состояние жилищного строительства в регионе нельзя охарактеризовать как кризисное.

Рассмотрим статистику финансовых показателей строительных компаний ХМАО – Югры (табл. 1).

Таблица 1

Анализ динамики и структуры финансовых показателей строительных организаций ХМАО – Югры в 2014–2016 гг., тыс. руб.

Финансовые показатели	ГК «СТХ»			ГК «СибПромСтрой»			ООО «СеверСтрой»		
	2014	2015	2016	2014	2015	2016	2014	2015	2016
Выручка от продажи товаров, продукции, работ, услуг	12 138	12 380	13 144	16 993	17 332	18 401	15 448	15 756	16 025
Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг	10 404	10 612	11 267	14 565	14 856	15 772	13 241	13 505	13 736
Валовая прибыль	1 734	1 768	1 877	2 428	2 476	2 629	2 207	2 251	2 289
Прибыль до налогообложения	1 655	1 760	1 875	2 211	2 471	2 603	1587	1 918	2 083
Налог на прибыль	551	586	625	737	823	868	481	639	694
Чистая прибыль	1 103	1 174	1 250	1 474	1 648	1 735	1 106	1 279	1 389

Примечание: составлено авторами по данным источников [1], [4], [5].

В целом, показатели финансового результата в 2014–2016 гг. увеличились.

Выручка от продажи товаров, продукции, работ, услуг по всем компаниям увеличилась на 8–12 %. Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг увеличилась на 5–7 %. Валовая прибыль увеличилась, в среднем, 3 %.

Прибыль до налогообложения увеличилась на 7,7–8,6 %. Налог на прибыль увеличился на 2–9 %. Чистая прибыль увеличилась, в среднем, на 6,2 %.

Такая динамика объясняется инерцией, характерной для отрасли. Государственная программа улучшения жилищных условий граждан, в том числе компенсация ипотечной ставки, обеспечила объемы продаж в новостройках. Рост себестоимости нового жилья остается ниже темпов роста выручки. Строительные компании распродают объекты, заложенные в благоприятные для отрасли периоды.

Эффективность деятельности предприятия наиболее полно характеризует показатель рентабельности, поскольку является относительным показателем, сопоставляющим результаты с затратами. Динамика показателя рентабельности анализируется в табличной форме (табл. 2).

Таблица 2

Рентабельность строительных компаний ХМАО – Югры за 2015–2016 г.

Строительные компании	Год	Рентабельность, %	Изменение (+,-)
ГК «СТХ»	2015	9,48	+ 0,03
	2016	9,51	
ГК «СибПромСтрой»	2015	9,50	- 0,07
	2016	9,43	
ООО «СеверСтрой»	2015	8,12	+ 0,54
	2016	8,66	

Примечание: составлено авторами по данным источников [1], [4], [5].

Рентабельность двух ведущих застройщиков остается в зеленой зоне на уровне 8–9,5 %, в то время как Сибпромстрой (компания ориентирована на рынок жилья эконом-класса) демонстрирует отрицательную динамику.

В связи с уходом из региона менеджмента крупных нефтегазовых компаний в автономном округе наметились тенденции распродаж на рынке жилья. В то же время увеличился спрос жителей автономного округа на жилье в других регионах страны.

Сравним покупку жилья в автономном округе и других регионах, используя для этого данные крупнейших застройщиков Югры – ООО «СеверСтрой», ГК «СТХ» и Группу Компаний «СибПромСтрой» (далее – ГК «СибПромСтрой»), а также крупнейшей строительной компании России – Публичного Акционерного Общества «Группа Компаний ПИК» (далее – ПАО «ГК ПИК»), деятельность которой направлена на Москву и Московскую область, Санкт-Петербург, Ростов-на-Дону, Обнинск, Калугу, Новороссийск, Ярославль, Пермь (рис. 3).

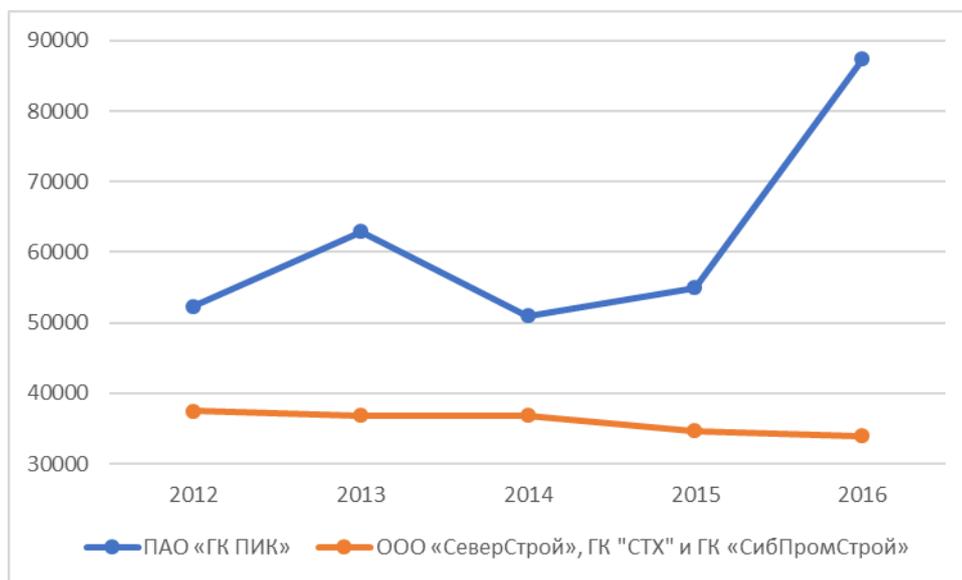


Рис. 3. Поступления от реализации ПАО «ГК ПИК», ООО «СеверСтрой», ГК «СТХ», ГК «СибПромСтрой» в 2012–2016 гг. млн руб.

Как мы можем заметить, поступления от реализации объектов в Югре идут на спад с каждым годом, а в других регионах России – значительно растут.

Важным инструментом государственной поддержки жилищного строительства в регионе является государственная программа Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Обеспечение доступным и комфортным жильем жителей Ханты-Мансийского автономного округа – Югры». Программа действует с 2014 г. В 2018 г. она обновлена на 2018–2025 гг. и на период до 2030 г. За период реализации региональной программы созданы правовые и организационные основы государственной жилищной политики в автономном округе, определены ее приоритетные направления, отработаны и усовершенствованы механизмы реализации: созданием условий для дальнейшего повышения уровня доступности жилья, формированием фонда наемных домов коммерческого и социального использования, развитием жилищно-строительных кооперативов.

Главным финансовым инструментом стимулирования жилищного строительства остается ипотечное кредитование. Общий объем привлеченной в жилищную сферу кредитной массы в 2010–2015 гг. по данным Банка России составил 186,7 млрд рублей (объем предоставленных ипотечных кредитов). Объем ввода жилья за этот период составил 4448,2 тыс. м² [7].

В рейтинге регионов России по итогам 2016 г. автономный округ занимает второе место по величине предоставленных кредитов на душу населения и количеству выданных ипо-

течных кредитов на душу населения. За счет бюджета автономного округа отдельным категориям граждан предоставляется компенсация части процентной ставки по ипотечным кредитам.

Общее число семей, улучшивших жилищные условия посредством различных видов государственной поддержки (субсидий, компенсаций, выплат), за последние 10 лет составило 103 152 семьи, или 18,86 % от числа домохозяйств Югры (546 915 согласно переписи 2010 г.), основная доля которых приходится на молодые семьи и семьи с детьми [7].

На рынке жилья по-прежнему отмечается как общий, так и структурный дисбаланс спроса и предложения. Основную роль здесь стали играть частные, в том числе индивидуальные, застройщики. Доля жилья, введенного частными и индивидуальными застройщиками, в общем объеме введенного жилья в 2016 г. составила 14,6 %.

Благодаря реализации целевых и государственных программ автономного округа удалось увеличить уровень обеспеченности жильем с 17,5 м² на человека в 2005 г. до 20,4 м² на 1 января 2016 г.

Однако несмотря на создание основ функционирования рынка жилья, приобретение, строительство с использованием рыночных механизмов на практике пока доступны лишь ограниченному кругу семей со средними и высокими доходами.

Политика Центрального банка России по таргетированию инфляции позволила банкам снизить ставки по ипотечным кредитам. Это существенным образом должно оживить сферу жилищного строительства. Государственные программы поддержки также сохранены на ближайшую перспективу. Государством принимаются меры по защите прав инвесторов долевого строительства и возврата доверия населения к инвестициям в строительство жилья.

Одной из таких мер является изменение Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – закон № 214 – ФЗ), а также принятие нового Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 218-ФЗ). Ниже в таблицу сведены основные изменения Закона № 214-ФЗ.

Таблица 3

Новации Федерального закона № 214-ФЗ [7]

Ссылка	Редакция от 01.07.2017	Редакция 29.07.2017 (начало действия редакции с 30.07.2017)
Ст. 3 п. 1.1.	Отсутствует	Застройщик вправе привлекать денежные средства в пределах одного разрешения на строительство. Нельзя одновременно строить по нескольким разрешениям
Ст. 3 п. 2 пп. 7	Задолженность по налогам и сборам не превышает 25 % от балансовой стоимости активов за последний отчетный период	Задолженность по налогам и сборам отсутствует
Ст. 3 п. 4	Не было	Застройщик вправе привлекать ДС до регистрации ДДУ при уплате отчислений в ком. фонд
Ст. 3 п. 5	Не было	Годовая бух. отчетность подлежит обязательному аудиту. Составляется промежуточная отчетность: 1 кв., полугодие и 9 мес. Срок раскрытия отчетности – не позднее 5 календарных дней, годовая и аудит – не позднее 120 календарных дней после окончания соответствующего периода
Ст. 18 п. 5	Не было	Застройщик ведет учет ДС в разрезе каждого объекта строительства

Ссылка	Редакция от 01.07.2017	Редакция 29.07.2017 (начало действия редакции с 30.07.2017)
Ст. 18 п. 6	Не было	Застройщик не вправе осуществлять иную деятельность (только стройка и привлечение ДС) в пределах одного разрешения на строительство
Ст. 18 п. 7	Не было	Застройщик не вправе: - брать кредиты, займы и ссуды кроме целевых кредитов; - использовать имущество для исполнения обязательств третьих лиц, а также для исполнения собственных обязательств, не связанных со строительством; - принимать обязательства по исполнению обязательств третьих лиц; - выпускать и выдавать ценные бумаги, кроме акций; - предоставлять займы и суды; - приобретать ценные бумаги; - создавать организации, участвовать в уставных капиталах и имуществе; - совершать сделки, не связанные с привлечением ДС и строительством в пределах одного разрешения на строительство
Ст. 18.2	Не было	Порядок совершения операций по расчетному счету застройщика: - застройщик при направлении распоряжения в банк обязан предоставлять документы, подтверждающие исполнение обязательств по договору получателем средств (ТН, акты выполненных работ, договоры); - банк контролирует назначение и сумму платежа в соответствии с предоставленными документами, требованиями ст. 18; - в случае, если назначение платежа не соответствует требованиям ст. 18, банк обязан в течение 1 раб. дня уведомить ГАСН и «Фонд защиты граждан-участников долевого строительства»

Новый Закон № 218-ФЗ направлен на реализацию деятельности Публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» (далее – Фонд). Основными видами деятельности Фонда являются инвестирование временно свободных средств, выпуск облигаций. Фонд уполномочен выполнять следующие функции:

- формирование компенсационного фонда;
- учет поступивших взносов в компенсационный фонд и взаимодействие с федеральным органом исполнительной власти и его территориальными органами, осуществляющими кадастровый учет, государственную регистрацию прав, ведение единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений из него, а также контроль оплаты взносов в компенсационный фонд;
- выплаты участникам долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщика за счет средств компенсационного фонда;
- аккредитация арбитражных управляющих для конкурсного управления в делах о банкротстве застройщиков;
- финансирование незавершенного строительства за счет средств компенсационного фонда;
- взаимодействие с органами государственной власти, местного самоуправления и застройщиками.

Ежегодный обязательный аудит бухгалтерской отчетности фонда осуществляет Счетная палата РФ. Также согласно Закону № 218-ФЗ ежегодно проводится актуарное оценивание деятельности фонда (анализ и количественная, финансовая оценка рисков и(или) финансовых обязательств).

Тариф обязательных взносов строительных организаций в компенсационный фонд установлен в размере 1,2 % от цены каждого договора долевого участия.

По некоторым экспертным оценкам последствиями принятия Закона № 218-ФЗ будет уход с рынка около 30–40 % застройщиков – в первую очередь средних и мелких компаний, полагают сами его участники [9]. Стоит согласиться с мнением, что ужесточение требований

к застройщикам может привести к вытеснению с рынка малых и средних строительных компаний, что отрицательно скажется на развитии региональной экономики.

Можно прогнозировать повышение стоимости квадратного метра строительства, поскольку застройщикам необходимо будет компенсировать транзакционные издержки и стоимость тарифа обязательных взносов.

Еще одним риском является ограничение на вход в рынок новых компаний. Законом разрешено использование средств дольщиков только при наличии трехлетнего опыта в строительстве многоквартирных домов совокупной площадью не менее 10 тыс. м² введение закона усилит влияние банков, поскольку застройщики будут вынуждены обращаться к банковскому кредитованию.

Таким образом, введение закона, сопряжено с рисками сжатия рынка, как следствие, ограничения конкуренции и роста стоимости квадратного метра возводимого жилья. Действие закона будет носить отсроченный характер – 1–2 года, поскольку оно распространяется на объекты, разрешения на строительство которых выданы после его вступления в силу. Если за этот период ставки банковского кредита будут снижены, то риски будут несколько нивелированы.

Еще одним значимым инструментом финансовой поддержки отрасли, по нашему мнению, может служить региональная налоговая политика. Следует отметить, что в автономном округе она отличается умеренным консерватизмом и взвешенностью принимаемых решений, что совершенно обосновано на фоне роста дефицита бюджета региона. В связи с уменьшением доли налога на прибыль организаций, зачисляемого в бюджет автономного округа, отрицательной динамикой прибыли крупнейших налогоплательщиков усиливаются бюджетные риски. Вместе с тем обоснованная политика в части установления налоговых льгот рассматривается как возможность поддержки важных для региона отраслей и, как следствие, обеспечение налоговой базы в будущем. Так, в регионе уменьшена ставка налога на прибыль организаций до 18 %, если организация осуществляет такой вид деятельности как строительство (уменьшения ставки налога на прибыль организаций – 4 %) [2]. Также в регионе предоставляется инвестиционный налоговый кредит, который представляет собой такое изменение срока уплаты налога на прибыль организации, при котором организации при наличии оснований, предоставляется возможность в течение определенного срока и в определенных пределах уменьшать свои платежи по налогу с последующей поэтапной уплатой суммы кредита и начисленных процентов.

Основания, при которых строительная организация может использовать инвестиционный налоговый кредит (необходимо выполнение одного из условий):

1) выполнение особо важного заказа по социально-экономическому развитию региона или предоставление ею особо важных услуг населению;

2) осуществление инвестиций в создание объектов, имеющих наивысший класс энергетической эффективности, в том числе многоквартирных домов, и(или) относящихся к возобновляемым источникам энергии, и(или) относящихся к объектам по производству тепловой энергии, электрической энергии, имеющим коэффициент полезного действия более чем 57 %, и(или) иных объектов, технологий, имеющих высокую энергетическую эффективность, в соответствии с перечнем, утвержденным Правительством Российской Федерации.

Эти меры, по нашему мнению, могут принести ожидаемый эффект только в случае сохранения отрасли прибыльной зоны. В условиях снижения рентабельности в отрасли меры налогового стимулирования будут вторичны.

Приведенный выше обзор состояния и перспектив жилищного строительства в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре позволяет сформулировать некоторые тезисы о рисках отрасли жилищного строительства в Югре, которые нельзя считать однозначно верными, но имеющими право на существование.

1. Развитие отрасли определяется спросом на ее продукцию. Основным определяющим фактором здесь является общее состояние экономики региона. Риски в этой области связаны с падением добычи углеводородов и отсутствием viable альтернатив производства.

2. Демографическая ситуация в регионе благоприятствует росту спроса на жилье. Тем не менее, исторический характер «вахтового» освоения территории, неблагоприятный климат и сокращение разницы в доходах населения в автономном округе и на «большой земле» несут риски оттока платежеспособного населения в другие регионы.

3. Строительные компании автономного округа испытывают дефицит ликвидности. Ужесточение требований законодательства в части защиты прав дольщиков в условиях ограниченного доступа к кредитным ресурсам будет способствовать уходу с рынка региональных компаний, удорожанию стоимости квадратного метра жилья.

4. Государственная поддержка ипотечного кредитования, субсидирование покупки жилья отдельными категориями граждан остается едва ли не единственным финансовым инструментом поддержки отрасли на ближайшую перспективу. Риски в этой сфере связаны с падением доходов бюджета региона и, как следствие, свертыванием государственных программ.

5. Региональные налоговые льготы могут дать положительный эффект при условии выхода строительной отрасли в зону рентабельности.

Литература

1. Группа компаний ПИК. URL : <http://pik-group.ru/investors/financial-highligh> (дата обращения: 11.03.2018).

2. Налог на прибыль организаций // Федеральная налоговая служба России. URL: <https://www.nalog.ru/rn86/taxation/taxes/profitul/> (дата обращения: 10.03.2018).

3. Регионы России. Социально-экономические показатели. URL: http://www.gks.ru/bgd/regl/b16_14p/Main.htm (дата обращения: 12.03.2018).

4. Северстрой. URL: <https://www.severstroy.info/document.php> (дата обращения: 11.03.2018).

5. Сибпромстрой. URL : <https://sps86.com/dokumenty> (дата обращения: 11.03.2018).

6. Структура ВВП по отраслям экономики. URL: http://www.gks.ru/free_doc/new_site/vvp/tab-vrp2.htm (дата обращения: 12.03.2018).

7. О государственной программе Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Обеспечение доступным и комфортным жильем жителей Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в 2018–2025 гг. и на период до 2030 г.» : постановление Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 9 окт. 2013 г. № 408-п. Доступ из СПС Консультант Плюс.

8. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации : федер. Закон Рос. Федерации от 30.дек. 2004 г. № 214-ФЗ // Рос. Газ. 2004. 31 дек.

9. Пресс-завтрак с Коммерсантом: последствия принятия закона о защите участников долевого строительства. URL: <https://www.kommersant.ru/doc/3401642> (дата обращения: 10.03.2018).