

Инвестиционные проекты в строительстве: минимизация мошенничества и оптимизация – инструменты для кредиторов

Москва | Июнь 2020



Программа вебинара

Введение

Строительная отрасль и пандемия:
новые вызовы и ограничения для кредиторов

Спикер

Савицкая Майя

Менеджер

*Департамент аудиторских и
консультационных услуг финансовым
институтам*

ФБК Grant Thornton

Программа вебинара

Строительная экспертиза

- Кредитное финансирование средне и долгосрочных инвестиционных проектов в условиях кризиса.
- Полная экспертиза на предмет соответствия законодательства РФ в области градостроительной деятельности и технического регулирования.
- Анализ возможности по оптимизации капитальных затрат и сроков реализации.
- Типовые ошибки застройщиков и возможные схемы мошенничества.
- Применение финансово-технического аудита и мониторинга как способа контроля Заемщика.

Спикер

Садовников Игорь

Директор

*Департамент инвестиционно-
строительной экспертизы
ФБК Grant Thornton*

Программа вебинара

Проблемы и риски кредитного финансирования строительных проектов

- Типовые и индивидуальные риски при кредитном финансировании строительных проектов на всех этапах реализации.
- Решения по оценке и минимизации рисков
- Преимущества от участия инженеров-консультантов в связке между Кредитором и Заемщиком.

Спикер

Апанович Павел

*Директор
Инженерная организация «ФБК-
Консалт»*

**Строительная отрасль и пандемия:
новые вызовы и ограничения
для кредиторов**

Спикер - Савицкая Майя

Центр Стратегических Разработок (ЦСР) представил итоги спецпроекта, в рамках которого было проведено исследование ситуации на рынке недвижимости и строительства в условиях пандемии COVID-19

<https://www.csr.ru/ru/news/spetsproekt-tssr-krizis-2020-goda-zatronul-vse-stroitelnye-kompanii/>



**В целом для отрасли недвижимости и строительства
характерны пессимистические настроения относительно
финансовых перспектив.**

Влияние кризиса в цифрах

- 10 из 10 строительных компаний затронул кризис
- 9 из 10 компаний отмечают, что столкнулись с приостановлением строительных работ
- 27 % компаний указали на приостановку строительства объектов
- 26% компаний столкнулись с перебоями в поставке материалов и оборудования
- 55% представителей отрасли фиксируют снижение численности сотрудников или заработных плат
- 92% застройщика отмечают снижение выручки
- 89% застройщиков отмечают снижение операционной прибыли
- 52% застройщиков говорят об увеличении кредитной нагрузки
- на 14% ожидается снижение спроса в отрасли
- с 29% до 32% вырос риск банкротства строительных организаций за последние 2 месяца
- на 17-19% ожидается снижение выручки всей строительной отрасли
- на 16-17% прогнозируется снижение прибыли в отрасли в целом.

“

Если не предпринимать меры поддержки, то к показателям отрасли, которые были достигнуты к концу 2019 года, строительная отрасль сможет вернуться только через четыре года

”

заявил президент ЦСР Александр Сеницын

Меры поддержки

Мера поддержки	Содержание меры	Нормативный акт
Продление сроков действия документов в сфере строительства	Если окончание срока действия разрешения на строительство приходится на период с 7 апреля 2020 года до 1 января 2021 года, данный срок продлевается еще на год.	Постановление Правительства РФ от 03.04.2020 №440
Снижение ставок по кредитам застройщиков	Ставку по кредиту, выданному для реализации проекта жилищного строительства, банк в рамках госпрограммы может снизить до уровня не выше ключевой ставки ЦБ РФ (сейчас она составляет 5,5%) на период до конца 2021 года. Заемщик и кредитный договор должны соответствовать ряду условий	Постановление Правительства РФ от 30.04.2020 №629
Получение займов от СРО	До 1 января 2021 года члены СРО могут получить заем из средств компенсационного фонда. Объем займов, предоставленных саморегулируемой организацией, не может превышать 50 процентов от общего объема средств ее компенсационных фондов.	Федеральный закон от 08.06.2020 №166-ФЗ
Отсрочка по налогам для строительных организаций, оказывающих услуги в сфере туризма и гостиничного бизнеса	Строительные организации, основной код по ОКВЭД 2 которых относится к классам 41,42 или 43, могут получить отсрочку по налогам, если такие организации получают доход преимущественно от деятельности в сфере туризма и гостиничного бизнеса.	Постановление Правительства РФ от 30.05.2020 №792

Меры поддержки

Мера поддержки	Содержание меры	Нормативный акт
Отсрочка и рассрочка по уплате налогов для системообразующих организаций	На отсрочку и рассрочку можно рассчитывать, если подтвердить снижение доходов более чем на 10% или наличие других условий. Максимальный срок отсрочки - 1 год, рассрочки - 5 лет. Решение о предоставлении данной меры поддержки принимает правительственная комиссия.	Постановление Правительства РФ от 02.04.2020 N 409
Льготные кредиты на пополнение оборотных средств для системообразующих организаций и их дочерних обществ	Кредит выдается на срок до 36 месяцев со льготной ставкой в течение первого года не более 5%. Максимальная сумма кредита - 3 млрд руб., но не более среднемесячной выручки, уменьшенной на среднемесячную чистую прибыль и среднемесячные амортизационные отчисления.	Постановление Правительства РФ от 20.05.2020 N 712
Защита системообразующих организаций от банкротства	До начала октября кредиторы не могут подавать заявления о банкротстве системообразующих организаций.	Постановление Правительства РФ от 03.04.2020 N 428

Субсидирование ставок по кредитам для застройщиков

Начал формироваться список банков, которые готовы подключиться к программе по субсидированию ставок по кредитам, выданным застройщикам жилья, заявил гендиректор «Дом.РФ» Виталий Мутко во время совещания с властями регионов 16.06.2020.

Правительство РФ выделило из резервного фонда 12 млрд рублей для ДОМ.РФ, эти деньги будут направлены на субсидирование ставок по кредитам для застройщиков.

Ставка может быть снижена по кредитам застройщиков по более чем 200 договорам. Запрашиваемая сумма возмещения за май текущего года может составить 487 млн руб.

По состоянию на 16.06.2020 первые 15 банков готовы субсидировать ставки по кредитам застройщикам.

Общенациональный план действий, обеспечивающих восстановление занятости и доходов населения, рост экономики и долгосрочные структурные изменения

В Общенациональном плане, разработанном Правительством РФ и анонсированном 02.06.2020, предусмотрены меры, направленные на поддержку и развитие строительной отрасли, в том числе через развитие индивидуального, малого и среднего предпринимательства, создание механизмов реализации инвестиционных проектов в регионах и повышение эффективности государственных капитальных вложений.

Предусмотренные планом меры по совершенствованию нормативной правовой базы для ускорения процедур строительства касаются:

- законодательства о контрактной системе в строительной отрасли;
- градостроительного развития территорий;
- проектирования, экспертизы и строительства;
- подключения (технологического присоединения) к сетям, переноса (переустройства) инженерных коммуникаций;
- государственной регистрации прав, государственных услуг, в том числе в электронной форме;
- жилищного строительства.

Строительная экспертиза

Спикер – Садовников Игорь

Наше понимание условий

Банковский кредит является традиционной формой финансирования инвестиционных проектов. Однако в отношении крупных проектов лишь немногие банки могут предоставить кредит на длительный срок. Во-первых, только несколько крупных банков обладают достаточным объемом свободных финансовых ресурсов, которые могут быть предоставлены одному крупному заемщику. Во-вторых, банк должен сформировать резервы на возможные потери по ссудам, что повышает его расходы. В-третьих, для реализации крупных проектов должны быть привлечены специалисты, которые проведут технический и финансовый аудит проекта, проверят обоснованность запланированных показателей. Кроме того, текущие проблемы банковского сектора не позволяют предоставлять дешевые долгосрочные кредиты без залогов, гарантий, поручительств и субсидий.

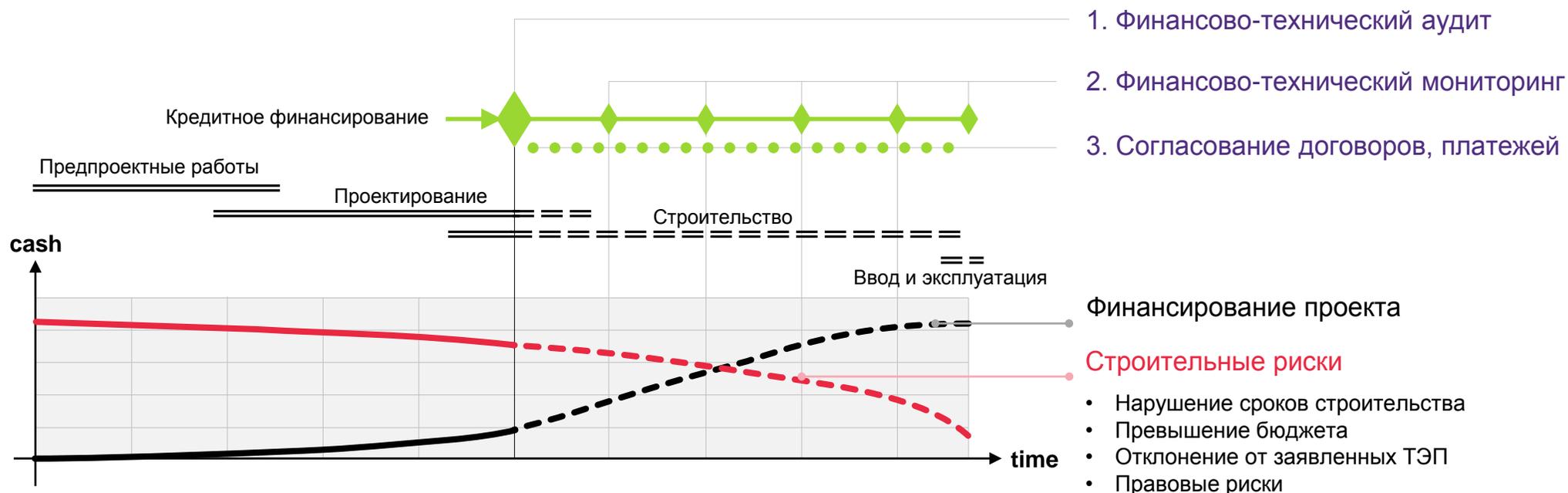
Как показывает практика, действенным, а по ряду вопросов единственным, инструментом оценки и управления проектными рисками является внешний (независимый) финансово-технический аудит. Результаты качественного аудита позволяют инвестору получить ответы на следующие основные вопросы:

- имеет ли застройщик право на реализацию проекта?
- достаточно ли исходно-разрешительной документации?
- существует ли возможность подключения объекта к инженерной инфраструктуре, достаточно ли выделенной мощности?
- соответствует ли проектная документация исходным данным и нормативным требованиям?
- достаточно ли опыта и компетенций основных участников проекта для его успешной реализации?
- каков объем вложенных в проект денежных средств, какова фактическая строительная готовность?
- на сколько обоснованы расчеты стоимости и сроков строительства?
- какие риски могут возникнуть в процессе реализации проекта, что необходимо предпринять, чтобы снизить их негативное воздействие?

По результатам аудита экономисты, инженеры и юристы составляют подробный отчет, содержащий информацию о фактическом состоянии проекта, прогноз стоимости и сроков строительства, а также рекомендации по контролю за реализацией проекта и снижению выявленных рисков



Анализ и мониторинг строительных рисков



Проблема принятия решения о финансировании инвестиционного проекта в числе прочего тесно связана со сложностью оценки строительных рисков. В связи с массовым переходом застройщиков к схеме проектного финансирования и отсутствием эффективных механизмов страхования, потребность в качественной оценке строительных рисков для финансовых организаций возрастает

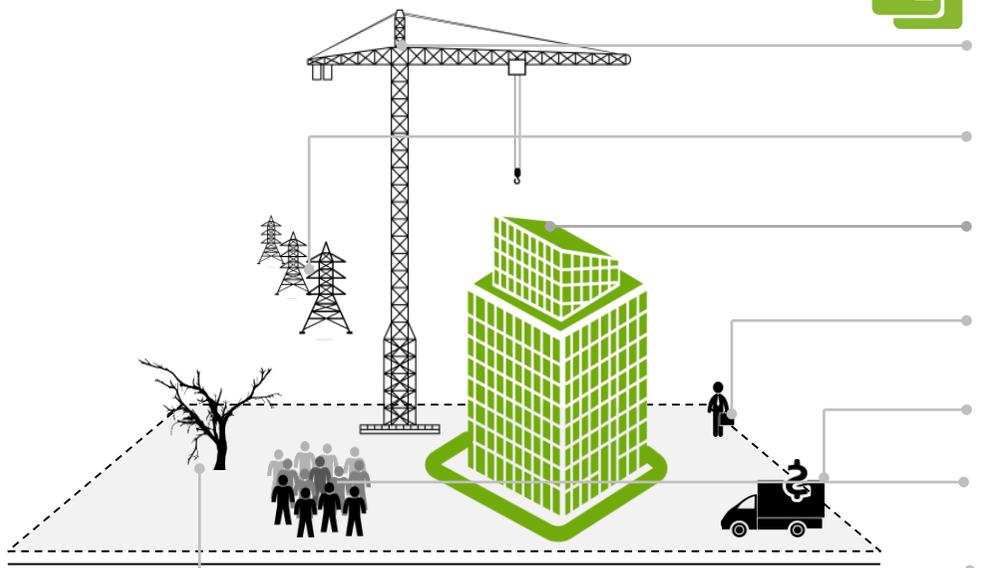
Унифицированная экспресс-оценка застройщика и проекта не позволяет в полной мере предвидеть все трудности, которые могут возникнуть в процессе строительства, что часто приводит к неудачному завершению проекта для банка (банкротство застройщика, изъятие залога, рост проблемных активов). Основным инструментом управления строительными рисками для банка может стать привлечение независимого квалифицированного консультанта

Финансово-технический/строительный аудит



Отчет по финансово-техническому/строительному аудиту проекта с оценкой рисков

- Проверка соответствия реализуемых решений утвержденной проектной документации и нормативным требованиям
- Оценка возможности подключения к объектам инженерной инфраструктуры
- Проверка соответствие проектных решений исходным данным и нормативным требованиям
- Оценка соблюдение градостроительного и земельного законодательства, в т. ч. права на застройку
- Оценка достаточности заявленного бюджета
- Оценка опыта и необходимых компетенций основных участников проекта
- Оценка фактического состояния земельного участка и проверка имеющихся правовых и природных ограничений

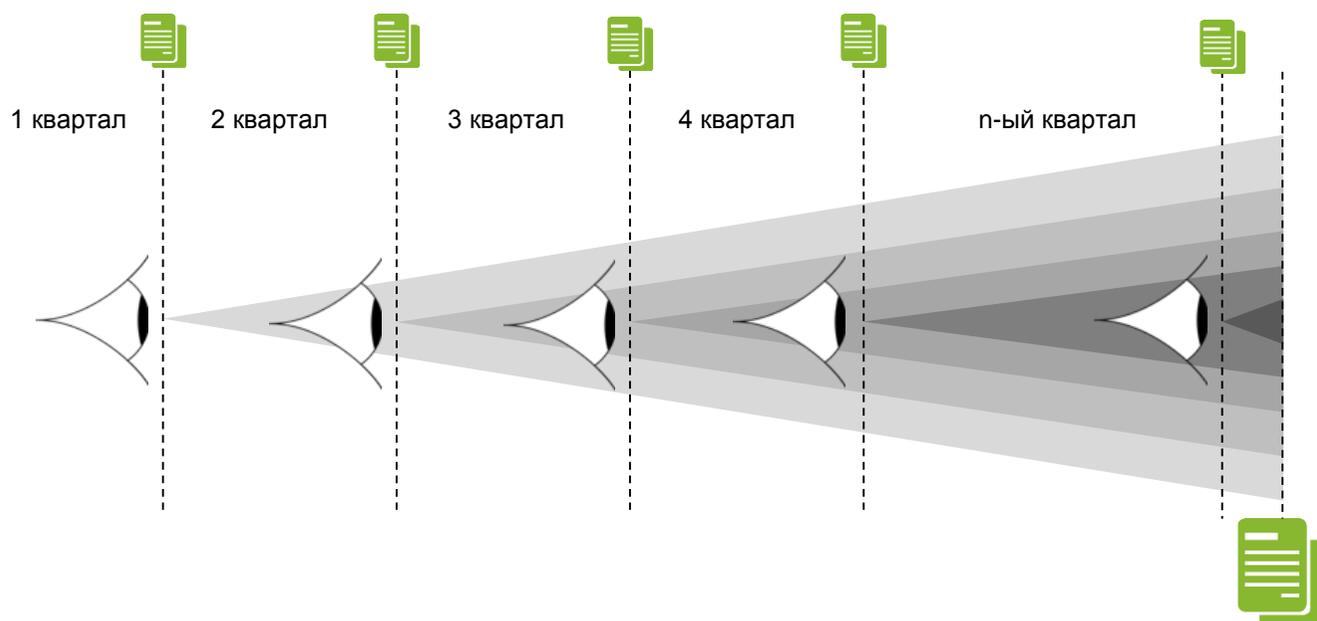


Цель аудита – получение достоверной информации, необходимой для принятия решения о финансировании/инвестициях в проект

В результате всестороннего анализа проекта Консультантом готовится заключение о достаточности и обоснованности заявленных сроков/ стоимости строительства, соответствии технических параметров нормативным требованиям и указываются выявленные риски, а также предложение по компенсирующим мероприятиям. Информация о рисках, содержащаяся, в заключении, является основой для принятия решения о входе кредитора или инвестора в проект, а также для разработки детальных условий кредитного соглашения и плана по контролю над проектом

Когда проводить аудит? После экспресс-оценки проекта банком
Срок проведения аудита – 30 - 60 дней

Финансово-технический мониторинг



Промежуточные отчеты по финансово-техническому мониторингу за реализацией проекта

- Контроль исполнения бюджета
- Контроль сроков строительства
- Контроль технических параметров проекта
- Контроль исполнения мероприятий по снижению рисков

Отчет по завершению строительства

Анализ результатов проекта - извлечение уроков ретроспективным методом

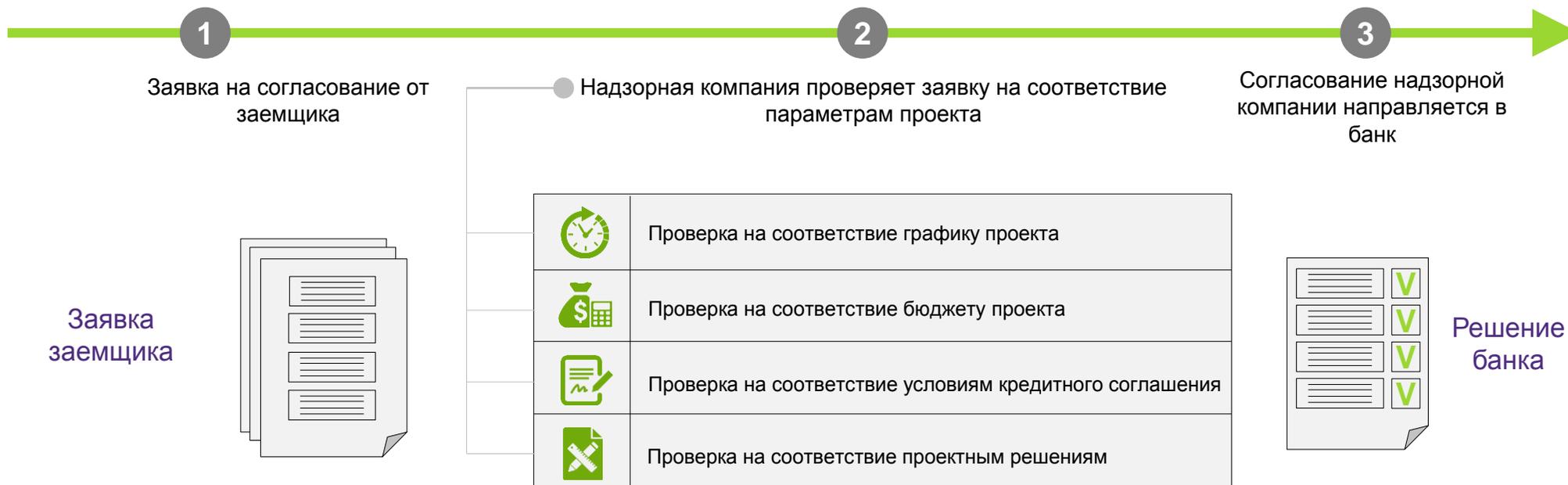
Цель мониторинга – получение достоверной информации о ходе реализации проекта необходимой для контроля исполнения условий кредитного соглашения

Промежуточные отчеты по финансово-техническому мониторингу содержат в себе информацию об исполнении бюджета/графика строительства, об изменениях правового и технического характера, а также информацию об исполнении мероприятий по снижению рисков и других отлагательных условий кредитного соглашения

С какой периодичностью проводить мониторинг? Один раз в квартал

Срок подготовки заключения по мониторингу – 10 - 20 дней

Согласование договоров и платежей

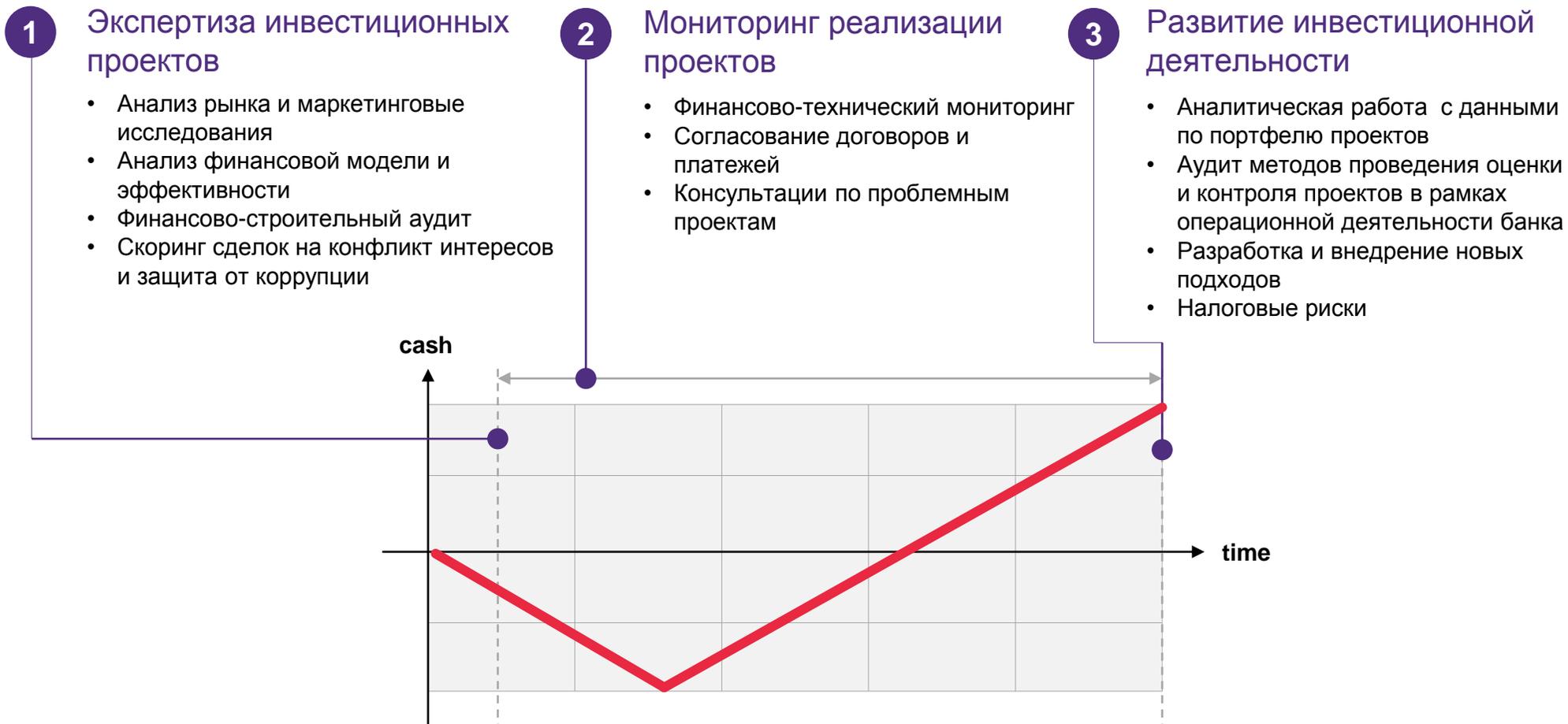


Цель согласования – получение оперативной информации о целевом использовании кредитных средств, необходимой для согласования текущих платежей, а также согласование договоров, заключаемых для целей проекта

Когда проводится согласование? При намерении застройщика осуществить платеж с кредитного и/или расчетного счета. В случае заключения нового договора с организацией, или внесение изменений в условия ранее заключенных договоров

Срок согласования – 1 - 5 дней

Инженеры и консультанты в инвестиционном процессе



Проблемы и риски кредитного финансирования строительных проектов

Спикер – Апанович Павел

ФБК-Бел

Проблемы и риски кредитного финансирования строительных проектов

Минск, 2020

Варианты кредитных вложений в строительные проекты

1

Кредитование
на начальной стадии
реализации
строительного проекта

2

Кредитование
строительного проекта
на активных стадиях
ведения строительного-
монтажных работ

3

Кредитование сделок
по приобретению
объектов незавершенного
строительства

Минск, 2020

1 вариант

2 вариант

3 вариант

Риски кредитования на начальной стадии реализации строительного проекта



- Наличие полноты и комплектности исходной разрешительной документации, обеспечивающей возможность получить разрешение на производство строительно-монтажных работ заказчику.
- Соответствие проектно-сметной документации заявленным требованиям к проекту, требованиям законодательства и техническим нормативным правовым актам
- Обоснованность данных в части физических объемов и стоимости строительных работ, отраженных в сметной документации
- Соответствие условий, отраженных в договоре строительного подряда интересам кредитодателя
- Соответствие фактических объемов производства работ графику финансирования
- Изменение стоимости строительства
- Изменение потребительских качеств проекта
- Изменение сроков реализации строительного проекта
- Целевое и рациональное использование кредитных ресурсов.



Минск, 2020

1 вариант

2 вариант

3 вариант

Мероприятия, направленные на минимизацию рисков на начальной стадии реализации строительного проекта

Анализ и мониторинг исходной разрешительной документации, обеспечивающей возможность получить разрешение на производство строительно-монтажных работ заказчику

Анализ договора строительного подряда на предмет выявления рисков для реализации строительного проекта

Ежемесячный мониторинг и администрирование фактических показателей строительных работ

Техническо-экономическая экспертиза проектно-сметной документации

Технический анализ фактических качественных характеристик требованиям проектной документации

Ежемесячный мониторинг соответствия фактических объемов производства работ данным, отраженным в календарном плане строительства (графике производства работ)

Технический анализ факторов, влияющих на изменение стоимости строительного проекта

Контроль целевого и рационального использования кредитных ресурсов

Минск, 2020

1 вариант

2 вариант

3 вариант

Риски кредитования строительного проекта на активных стадиях ведения строительного-монтажных работ



- Наличие полноты и комплектности исходной разрешительной документации, обеспечивающей возможность получить разрешение на производство строительного-монтажных работ заказчику.
- Обоснованность данных в части физических объемов и стоимости строительных работ, отраженных в сметной документации для освоенных СМР и работ, предстоящих к выполнению.
- Качество выполненных СМР, наличие исполнительной документации
- Соответствие условий, отраженных в договоре строительного подряда интересам кредитодателя
- Соответствие фактических объемов производства работ графику финансирования
- Изменение стоимости строительства
- Изменение потребительских качеств проекта
- Изменение сроков реализации строительного проекта
- Целевое и рациональное использование кредитных ресурсов.



Минск, 2020

1 вариант

2 вариант

3 вариант

Мероприятия, направленные на минимизацию рисков кредитования строительного проекта на активных стадиях ведения строительно-монтажных работ

- ✓ Анализ и мониторинг полноты и комплектности исходной разрешительной документации, обеспечивающей возможность ввести объект в эксплуатацию.
- ✓ Технико-экономическая экспертиза данных в части физических объемов и стоимости строительных работ, отраженных в сметной документации для освоенных СМР и работ, предстоящих к выполнению.
- ✓ Техническая экспертиза качественных характеристик освоенных объемов СМР
- ✓ Анализ исполнительной документации
- ✓ Анализ договора строительного подряда на предмет выявления рисков для реализации строительного проекта



Минск, 2020

1 вариант

2 вариант

3 вариант

Мероприятия, направленные на минимизацию рисков кредитования строительного проекта на активных стадиях ведения строительно-монтажных работ

- ✓ Ежемесячный мониторинг и администрирование фактических показателей строительных работ
- ✓ Технический анализ факторов, влияющих на изменение стоимости строительного проекта
- ✓ Технический анализ фактических качественных характеристик требованиям проектной документации
- ✓ Ежемесячный мониторинг соответствия фактических объемов производства работ данным, отраженным в календарном плане строительства (графике производства работ)
- ✓ Контроль целевого и рациональное использование кредитных ресурсов.



Минск, 2020

1 вариант

2 вариант

3 вариант

Риски при кредитовании сделок по приобретению объектов незавершенного строительства



- Наличие полноты и комплектности исходной разрешительной документации, обеспечивающей возможность получить разрешение на производство строительно-монтажных работ заказчику.
- Качество выполненных СМР, наличие исполнительной документации
- Обоснованность стоимости освоенных объемов СМР
- Наличие негативных факторов при вводе объекта в эксплуатацию

Минск, 2020

1 вариант

2 вариант

3 вариант

Минимизация рисков при кредитовании сделок по приобретению объектов незавершенного строительства

- ✓ Анализ и мониторинг полноты и комплектности исходной разрешительной документации, обеспечивающей возможность ввести объект в эксплуатацию
- ✓ Техническая экспертиза качественных характеристик освоенных объемов СМР
- ✓ Анализ исполнительной документации
- ✓ Технико-экономическая экспертиза стоимости освоенных объемов СМР
- ✓ Комплексный анализ на предмет наличия негативных факторов, влияющих на ввод объекта в эксплуатацию

Минск, 2020

Преимущества при участии инженера-консультанта в управлении рисками

1. Получение объективной информации незаинтересованной стороной
2. Профессиональный сбор аналитических данных, касающихся реализации строительного проекта
3. Принятие решений основанных на профессионально-технических данных
4. Своевременное получение всей необходимой информации, для возможности оценки хода реализации строительного проекта
5. Своевременное принятие корректирующих действий по недопущению возникновения риска
6. Минимизация возможных рисков

Минск, 2020

Контакты спикеров для получения консультаций по интересующим вас вопросам



Майя Савицкая

Менеджер Департамента аудиторских и консультационных услуг
финансовым институтам ФБК Grant Thornton
Mayya.Savitskaya@fbk.ru



Игорь Садовников

Директор Департамента инвестиционно-строительной экспертизы
ФБК Grant Thornton
Sadovnikovi@fbk.ru



Павел Апанович

Директор
Инженерная организация «ФБК-Консалт»
pavel.apanovich@fbk.by



Благодарим за внимание!

ул. Мясницкая, 44/1,
Москва, Россия 101990

Т: (495) 737 5353
Ф: (495) 737 5347
E: fbk@fbk.ru

fbk.ru

fbk-pravo.ru

