



Торгово-промышленная палата
Российской Федерации
В интересах бизнеса во благо России

Владимир Гамза

**Небанковские источники и инструменты
финансирования малоэтажного
жилищного строительства**

Москва, март 2021

Полная денежная масса России (на 01.01.2021)

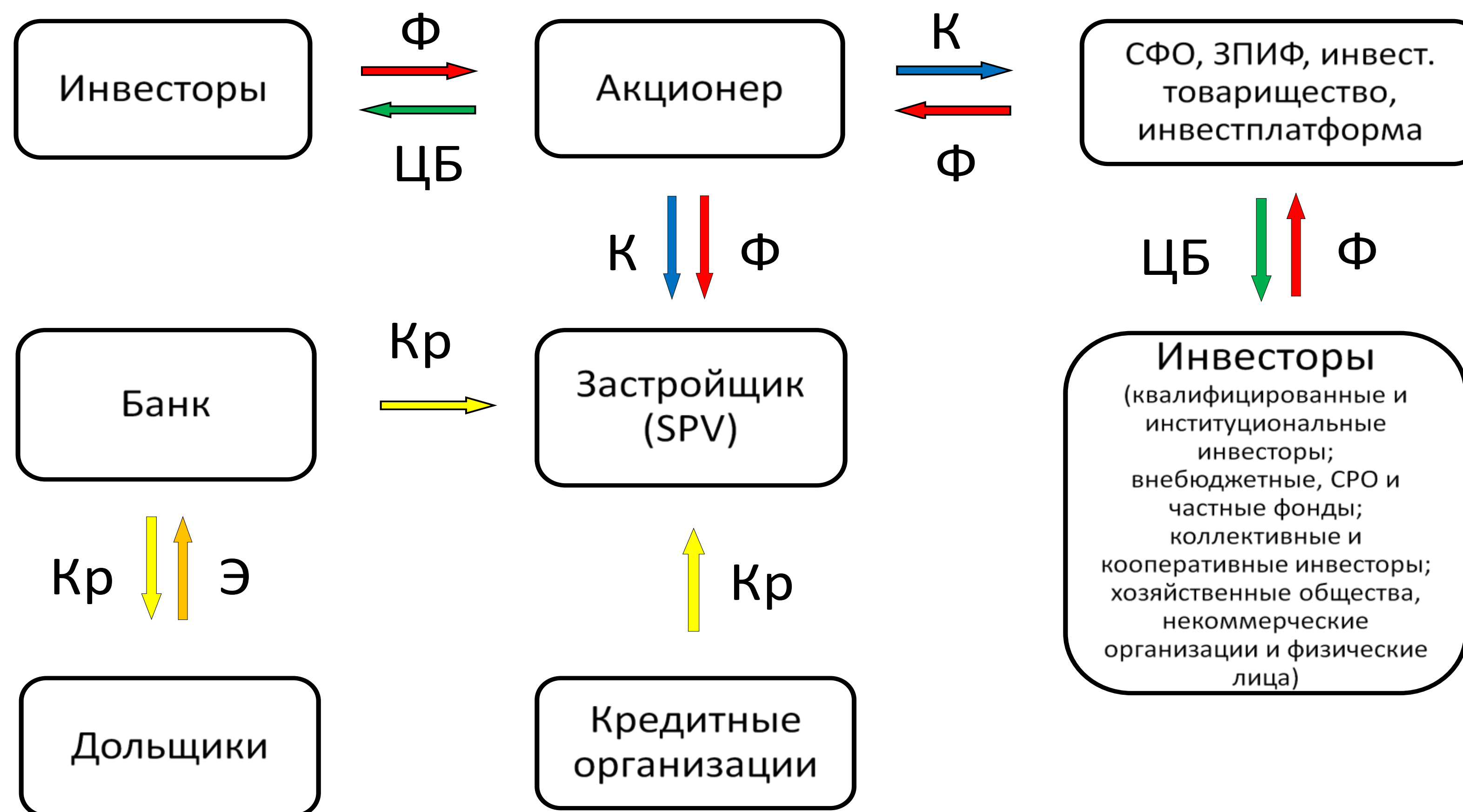
Денежная масса полная (учитываемая) = 126,5 трлн руб.

- **национальная денежная масса M2 = 58,7 трлн руб.**
 - ✓ безналичные в банках = 46,2 трлн руб.
 - ✓ наличные вне банков = 12,5 трлн руб.
- **денежная масса в иностранной валюте = 67,8 трлн руб.**
 - ✓ активы ЦБ в инвалюте = 31,0 трлн руб.
 - ✓ средства Правительства в ЦБ = 11,0 трлн руб.
 - ✓ вклады физлиц в банках РФ в инвалюте = 6,7 трлн руб.
 - ✓ депозиты юрлиц в банках РФ в инвалюте = 7,7 трлн руб.
 - ✓ средства и фин. активы юрлиц за рубежом = 11,4 трлн руб.

Формы небанковского финансирования проектов

- Использование собственных средств (все виды капитала)
- Привлечение прямых инвестиций (акции, доли участия в капитале)
- Проектное финансирование компании (SPV, СОПФ, СФО)
- Мезонинное финансирование (долевое + долговое)
- Небанковское кредитование (заем, лизинг, факторинг, МФО)
- Финансирование институциональных инвесторов
- Коллективное финансирование (паевые и акционерные инвестфонды)
- Поддержка государственных программ и институтов развития
- Контрактное финансирование (44-ФЗ, 223-ФЗ, 185-ФЗ)
- Финансирование в рамках ГЧП (СЗПК, СПИК, концессия)
- Эмиссия долговых ценных бумаг (облигации, векселя)
- Инвестиционное товарищество (335-ФЗ)
- Краудфандинг (краудинвестинг, краудлендинг)
- Эмиссия цифровых валют (ICO)

Схема комплексного финансирования застройщика



К – капитал, **Кр** – кредит, **Ф** – финансирование, **ЦБ** – ценные бумаги, **Э** - эскроу

Проектное финансирование: классическая схема

- **финансирование** специально созданной для реализации инвестпроекта **проектной компании (SPV)**
- используются **специальные счета** в кредитных организациях: номинальные, эскроу, залоговые
- **основное обеспечение** расчетов с кредиторами и инвесторами - **будущие активы**: недвижимость, оборудование, технологии, интеллектуальная собственность и денежный поток проекта
- единая безопасная для всех кредиторов система работы с залогами – **независимый управляющий залогом**
- **локализация рисков** проекта исключительно **на проектной компании**, добровольное принятие инвесторами дополнительных рисков
- **ответственность и риски** между участниками проекта **регулируются набором контрактов и соглашений** (младшие и старшие транши)

<http://www.mirkin.ru/docs/book069.pdf>

Специализированное общество проектного финансирования - СОПФ

Целями и предметом деятельности специализированного общества проектного финансирования являются **финансирование долгосрочного инвестиционного проекта путем приобретения денежных требований по обязательствам, которые возникнут в связи с реализацией имущества, созданного в результате осуществления такого проекта, с оказанием услуг, производством товаров и (или) выполнением работ при использовании имущества, созданного в результате осуществления такого проекта, а также путем приобретения иного имущества, необходимого для осуществления или связанного с осуществлением такого проекта, и осуществление эмиссии облигаций, обеспеченных залогом денежных требований и иного имущества.**

Уставом специализированного общества могут быть установлены дополнительные ограничения предмета и (или) видов деятельности, которые может осуществлять специализированное общество.

[Статья 15.1. Закона "О рынке ценных бумаг" N 39-ФЗ от 22.04.1996](#)

Специализированное финансовое общество - СФО

Целями и предметом деятельности специализированного финансового общества могут являться либо **приобретение имущественных прав** требовать исполнения от должников уплаты денежных средств по кредитным договорам, договорам займа и (или) иным обязательствам, включая права, которые возникнут в будущем из существующих или из будущих обязательств, **приобретение иного имущества**, связанного с приобретаемыми денежными требованиями, в том числе по договорам лизинга и договорам аренды, и **осуществление эмиссии облигаций**, обеспеченных залогом денежных требований, **либо приобретение ценных бумаг**, иностранных **финансовых инструментов**, не квалифицированных в качестве ценных бумаг, **денежных требований** по кредитным договорам и договорам займа, **заключение договоров**, являющихся производными финансовыми инструментами, размещение во вклады, в том числе в драгоценных металлах, приобретение драгоценных металлов, предоставление займов, заключение договоров страхования рисков и осуществление эмиссии структурных облигаций, обеспеченных залогом денежных требований и (или) иного имущества.

[Статья 15.1. Закона "О рынке ценных бумаг" N 39-ФЗ от 22.04.1996](#)

Инвестиционное товарищество

- регулирует особенности договора простого товарищества, заключаемого и нотариально заверяемого для осуществления совместной инвестиционной деятельности (**договор инвестиционного товарищества**)
 - сторонами договора инвестиционного товарищества могут быть российские и иностранные **коммерческие и некоммерческие организации**
 - предмет совместной деятельности - **инвестирование общего имущества** товарищей в допускаемые законом и договором объекты в целях реализации инвестиционных и инновационных проектов
 - **вкладом могут быть объекты:** деньги, иное имущество, имущественные и иные права, профессиональные и иные знания, навыки и умения, а также деловая репутация, **имеющие денежную оценку**
 - **наиболее эффективный инструмент реализации инвестиционного проекта без предварительного выкупа имущества, используемого в проекте**
- Федеральный закон "Об инвестиционном товариществе» от 28.11.2011 N 335-ФЗ

Мезонинное финансирование

Мезонинный кредит (англ. Mezzanine Loan) — относительно **крупный** кредит (заём), как правило, **необеспеченный** (предоставляемый без залога имущества) или имеющий глубоко субординированную структуру обеспечения (к примеру, залоговое право на имущество третьей очереди, но без права регресса в отношении заёмщика).

Срок возврата займа обычно **превышает пять лет** при погашении основной суммы в конце срока кредита.

Заём сопровождается сертификатом (купоном), дающим право на **приобретение определённого числа акций или облигаций** по указанной цене в течение определённого срока или аналогичным механизмом, дающим кредитору возможность участвовать в будущем успехе проекта.

Мезонинные кредиты **могут использоваться для приобретения контрольного пакета акций** при финансировании нового предприятия.

Удобный механизм реализации проектов комплексной застройки территории.

Закрытые паевые инвестиционные фонды

ЗПИФ для структурирования активов и реализации проектов:

- владельцы инвестиционных паев (широкий круг лиц) **претендуют на долю в прибыли**, а не на фиксированный процент
- **паи можно продавать и покупать** на рынке, но предъявить их ЗПИФу к выкупу можно только после завершения проекта (от 3 до 15 лет)
- пай ЗПИФа, как и имущество фонда, **могут быть предметом залога**
- **возможны: кредит** под залог инвестиционных паев, а также займы под продажу инвестиционных паев с обратным выкупом – **сделки РЕПО**
- позволяет оптимизировать денежный поток и **снизить налоговые платежи**
- широкое применение для реализации инвестпроектов **в недвижимости**

Глава 3 Закона 156-ФЗ "Об инвестиционных фондах" от 29.11.2001

Постановление Правительства РФ № 564 от 25.07.2002

Корпоративные облигации

- **классические эмиссионные облигации** с государственной регистрацией выпуска Банком России (высокая категория надежности)
- **биржевые облигации** (средняя категория надежности):
 - не требуют государственной регистрации эмиссии в Банке России
 - эмитент регистрируется в Банке России
 - упрощенный проспект эмиссии облигаций
 - выпуск и продажа через уполномоченную биржу
 - продажа только по открытой подписке
- **коммерческие облигации** (доверительная категория надежности):
 - не требуется проспект эмиссии (уведомление в ЦБ об итогах выпуска)
 - эмитируются без обеспечения любым хозяйственным обществом
 - выпуск и регистрация через Национальный расчетный депозитарий
 - продажа только по закрытой подписке

http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_10148/a83e1160d46a567e1fdcb347500dbb945e0ad156/

Московская биржа – Сектор Роста

Компании с годовой выручкой от 500 млн до 10 млрд рублей

Ключевые инструменты:

- **облигации** без проспекта эмиссии, биржевые облигации, облигации для секьюритизации кредитов, коммерческие облигации
- **акции** с пониженным листингом (от 500 млн руб. для обыкновенных и от 250 млн руб. для привилегированных акций)
- **паи ЗПИФов**, инвестирующих в проекты

Приоритет:

- стабильно растущие компании, в том числе МСП
- наличие поддержки институтов развития

<https://www.moex.com/s2151>

Страховые и негосударственные пенсионные фонды

Резервы могут размещаться в следующие активы:

- **акции и облигации**, допущенные к торгам на российском рынке ценных бумаг (до 70% резервов)
- **инвестиционные паи открытых и интервальных** российских паевых инвестиционных фондов (до 50% резервов)
- **инвестиционные паи закрытых** российских паевых инвестиционных фондов (до 20% резервов)
- **акции инвестиционных фондов** (до 20% резервов)
- **ипотечные ценные бумаги**, допущенные к торгам на российском рынке ценных бумаг (до 20% резервов)

Доля ценных бумаг одного эмитента – не более 10% резервов

http://www.cbr.ru/finmarket/common_inf/legals_insurance/

http://www.cbr.ru/finmarket/common_inf/legals_npf/

Инвестиционная платформа (краудфинансирование)

- **инвестиционная платформа** - информационная система в сети "Интернет", используемая инвесторами и юридическими лицами и ИП, привлекающими инвестиции, для заключения договоров инвестирования (краудфинансирования)
 - **инвесторы** – юридические и физические лица
 - **оператор платформы** – хозяйственное общество, включенное в реестр ЦБ РФ
 - **инвестиции**: денежные средства, используемые для получения прибыли путем приобретения ценных бумаг или цифровых прав либо предоставления займов
 - **утилитарные цифровые права** - право требовать: передачи вещи (вещей) и исключительных прав на результаты и (или) использования результатов интеллектуальной деятельности; выполнения работ и (или) оказания услуг
 - **цифровое свидетельство** - неэмиссионная бездокументарная ценная бумага
- Федеральный закон № 259-ФЗ от 02.08.2019 «О привлечении инвестиций с использованием инвестиционных платформ»
- Национальная инвестиционная платформа** – нип.рф (<https://xn--h1ajh.xn--p1ai/>)

Финансовый маркетплейс

- **электронная платформа** (маркетплейс) – информационная система, обеспечивающая удаленное взаимодействие финансовых организаций с потребителями финансовых услуг в целях совершения сделок
- **участники платформы** - кредитные организации, некредитные финансовые организации, эмитенты ценных бумаг, иные организации, реализующие финансовые услуги на платформе
- **потребители финансовых услуг** – юридические лица, присоединившееся к правилам электронной платформы
- **физические лица** – по отдельному закону (законопроект в Госдуме <http://sozd.duma.gov.ru/bill/617867-7>)
- расчеты через специальный **номинальный счет** в уполномоченном банке
Мультибанковская платформа «ATFN.ru» - info@marer.ru; <https://atfn.ru/login>

Микрофинансирование

- государственные региональные и частные **микрофинансовые организации** (МФО) – займы до 5 млн. рублей
 - региональные и отраслевые **фонды поддержки предпринимательства**, включая региональные гарантийные организации (РГО)
 - **кредитные потребительские кооперативы** - объединение физических и (или) юридических лиц по территориальному, профессиональному, иному принципу для удовлетворения финансовых потребностей членов кооператива (пайщиков)
 - **кредитный потребительский кооператив граждан** - кредитный кооператив, членами которого являются исключительно физические лица
 - **кредитный кооператив второго уровня** - кредитный кооператив, членами которого являются исключительно кредитные кооперативы
- 151-ФЗ от от 02.07.2010 "О микрофинансовой деятельности и МФО»
190-ФЗ от 18.07.2009 «О кредитной кооперации»

Факторинг

Факторинг - комплекс финансовых услуг, включающий не менее двух из них: **финансирование оборотного капитала, покрытие кредитного риска, учет дебиторской задолженности и сбор дебиторской задолженности.**

Предметом уступки по договору факторинга могут быть денежные требования:

- по существующему обязательству, в том числе по обязательству, срок платежа по которому наступил либо не наступил (**существующее требование**)
- по обязательству, которое возникнет в будущем, в том числе из договора, который будет заключен в будущем (**будущее требование**)

Денежное требование переходит к финансовому агенту (фактору) в момент заключения договора факторинга, а будущее требование - с момента его возникновения, если иное не установлено договором.

Основные виды факторинга: с регрессом или без регресса к клиенту, с уведомлением или без уведомления дебитора.

ГК РФ, глава 43 «Финансирование под уступку денежного требования»

Ассоциация факторинговых компаний (<https://asfact.ru/>)

Лизинг

Виды востребованного лизинга:

- грузовой автотранспорт – 22%
- железнодорожная техника – 20%
- авиационный транспорт – 18%
- легковые автомобили – 16%
- строительная и дорожная техника -8%
- сельхозтехника – 3%
- промышленное оборудование – 2%
- иное, включая лизинг недвижимости – 11%

Ежегодный объем нового лизинга около 1,0 трлн руб.

Корпорация МСП реализует программу создания в субъектах РФ региональных лизинговых компаний. Льготный лизинг оборудования предоставляется субъектам МСП.

<https://corpmsp.ru/finansovaya-podderzhka/lizingovaya-podderzhka/>

НП «Лизинговый Союз» (<https://www.tpprf-leasing.ru/leasing-union/>)

Объединенная лизинговая ассоциация (<http://www.assocleasing.ru/>)

Совет ТПП РФ по финансово-промышленной и инвестиционной политике

Совет совместно с департаментами и дочерними структурами ТПП России и во взаимодействии с региональными палатами осуществляет содействие:

- в подготовке, продвижении и **реализации инвестиционных и инновационных проектов** и проектов реконструкции, модернизации и перевооружения
- в разработке и **реализации дорожной карты работы с институтами развития** и кредитно-финансовыми организациями и использования системы мер поддержки
- **в организации привлечения финансирования** из наиболее оптимальных источников и с использованием эффективных финансовых инструментов
- **в информационно-аналитическом и консалтинговом обеспечении** разработки и реализации инвестиционных и инновационных проектов
- в представлении интересов предприятий в федеральных государственных органах и институтах развития, кредитных, финансовых и инвестиционных организациях

https://tpprf.ru/ru/interaction/committee/council_finprom/

Благодарю за внимание!

Владимир Гамза

Председатель Совета по финансово-промышленной и инвестиционной политике, член Правления ТПП России,
Председатель Наблюдательного совета
Гильдии экспертов финансового рынка,
Партнер группы инвестиционно-консалтинговых компаний,
кандидат экономических и юридических наук

Gamza.VA@tpprf.ru