

КОНЦЕПЦИЯ «РЕЙТИНГОВОГО» РАЗВИТИЯ ПРОЕКТНОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

М. А. Емельянов, магистрант

О. С. Шинделова, кандидат экономических наук, доцент

Сибирский государственный университет инженерии и биотехнологий,
г. Новосибирск, Российская Федерация

E-mail: olga_education@mail.ru; emelyanovm54@gmail.com

Аннотация. Разработана и обоснована концепция «рейтингового» развития механизма проектного финансирования жилищного строительства, позволяющая снизить асимметрию информации между участниками рынка (банками, застройщиками, гражданами) и повысить эффективность распределения кредитных ресурсов. Исследование проведено на основе бухгалтерской (финансовой) отчетности шести специализированных застройщиков предприятия N (сама компания в исследовании будет обозначена как предприятие N, а застройщики – 1, 2...6.), данных Единой информационной системы жилищного строительства, обзоров Банка России и аналитических материалов ДОМ.РФ. Использованы методы горизонтального и вертикального анализа баланса, коэффициентный анализ (12 показателей), метод средневзвешенного агрегирования для расчета интегрального рейтинга, сравнительный и консолидированный анализ.

Выявлены системные проблемы застройщиков на этапе строительства: критический дефицит собственного капитала (коэффициент автономии до 0,0026), экстремально высокая кредитная нагрузка (финансовый рычаг до 485 %), недостаточная абсолютная ликвидность (0,0016). Разработана методика расчета интегрального рейтинга благонадежности (R), включающая три группы показателей: финансовые (вес 0,40), операционные (0,30) и репутационные (0,30). По итогам апробации застройщикам присвоены классы от B (78 баллов, введенный объект) до E (28–31 балл, строящиеся объекты). Консолидированный рейтинг предприятия N составил 40,9 баллов (класс D). Показано, что публичный рейтинг позволяет дифференцировать процентные ставки по проектному финансированию (от значения «ключевая ставка + 1–2 %» для класса A, до значения «КС + 4–5 %» для класса E) и снизить риски для банков и дольщиков.

Предложенная концепция рейтингового развития проектного финансирования впервые интегрирует финансовые, операционные и репутационные индикаторы в единую публичную систему оценки застройщиков. Её внедрение позволит банкам унифицировать кредитные ставки, гражданам – осознанно выбирать надёжного застройщика, регуляторам – своевременно выявлять проблемные компании. Базовый сценарий рекомендован к реализации в 2026–2030 гг. с ожидаемым повышением доли застройщиков с высоким рейтингом до 45–50 % и снижением количества обманутых дольщиков на 30–40 %.

Ключевые слова: проектное финансирование, жилищное строительство, рейтинг благонадежности застройщиков, финансовая устойчивость, счета эскроу, специализированный застройщик, Сибирский федеральный округ, дифференциация процентных ставок, асимметрия информации, интегральный рейтинг.

THE CONCEPT OF «RATING» DEVELOPMENT OF PROJECT FINANCING FOR HOUSING CONSTRUCTION IN THE RUSSIAN FEDERATION

M. A. Emelyanov, Master's Student

O. S. Shindelova, Candidate of Economic Sciences, Associate Professor

Siberian State University of Engineering and Biotechnology,
Novosibirsk, Russian Federation

Abstract. The purpose of the study is to develop and substantiate the concept of “rating” development of the housing project financing mechanism, which makes it possible to reduce information asymmetry between market participants (banks, developers, citizens) and increase the efficiency of credit resource allocation.

The study was conducted based on the accounting (financial) statements of six specialized developers of Enterprise N (the company itself will be called Enterprise N, and the companies will be called 1, 2, 3, 4, 5, and 6), data from the Unified Information System of Housing Construction, reviews of the Bank of Russia and analytical materials of DOM.RF. The methods of horizontal and vertical balance analysis, coefficient analysis (12 indicators), weighted average aggregation method for calculating the integral rating, comparative and consolidated analysis were used.

The systemic problems of developers at the construction stage have been identified: critical equity deficit (autonomy ratio up to 0.0026), extremely high credit burden (financial leverage up to 485%), insufficient absolute liquidity (0.0016). A methodology for calculating the integral reliability rating (R) has been developed, which includes three groups of indicators: financial (weight 0.40), operational (0.30) and reputational (0.30). According to the results of the testing, developers were assigned classes from B (78 points, commissioned facility) to E (28-31 points, facilities under construction). The consolidated rating of Enterprise N was 40.9 points (class D). Three scenarios of the system implementation are proposed: inertial (5-7 years, voluntary), basic (3-5 years, recommendatory), target (2-3 years, mandatory). It is shown that the public rating makes it possible to differentiate interest rates on project financing (from a key rate of +1-2% for class A to CS+4-5% for class E) and reduce risks for banks and equity holders.

For the first time, the proposed concept of rating development of project financing integrates financial, operational and reputational indicators into a single public evaluation system for developers. Its implementation will allow banks to unify loan rates, citizens to consciously choose a reliable developer, and regulators to identify problematic companies in a timely manner. The baseline scenario is recommended for implementation in 2026-2030, with an expected increase in the share of highly rated developers to 45-50% and a decrease in the number of defrauded shareholders by 30-40%.

Keywords: project financing, housing construction, developer reliability rating, financial stability, escrow accounts, specialized developer, Siberian Federal District, interest rate differentiation, information asymmetry, integral rating.

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы. Переход к проектному финансированию жилищного строительства с использованием счетов эскроу (Федеральный закон № 214-ФЗ в редакции 2018–2019 гг.) кардинально изменил финансовую модель отрасли [1, 2]. Однако, как показал анализ, это привело не только к повышению защищённости дольщиков, но и к обострению ряда системных проблем. В частности, внедрение такого способа финансирования напрямую коррелирует с резким ростом цен на 1 кв. м в новостройках (вкуче с влиянием льготных ипотечных программ). Во-первых, у застройщиков на этапе строительства наблюдается критический дефицит собственного капитала: по данным ДОМ.РФ, доля компаний с коэффициентом автономии менее 0,1 достигает 35–40 %, а у некоторых проектных компаний (SPV) этот показатель опускается до 0,0026 [3]. Во-вторых, высокая асимметрия информации между банками-кредиторами, девелоперами и гражданами не позволяет первым адекватно оценивать кредитные риски, а вторым – осознанно выбирать надёжного застройщика. В-третьих, существующая практика кредитования характеризуется недостаточной дифференциацией процентных ставок, что приводит к перекрёстному субсидированию: добросовестные застройщики фактически субсидируют проблемных через усреднённые ставки. В Сибирском федеральном округе (СФО) ситуация усугубляется высокой волатильностью потребительского спроса, жёсткими условиями кредитования (ключевая ставка в 2024–2025 гг. на уровне 16–21 %) и значительной долей индивидуального жилищного строительства (70 % против 53 % в среднем по РФ) [14].

Исследовательская проблема заключается в отсутствии унифицированной, публичной и регулярно обновляемой системы оценки благонадежности застройщиков, которая интегрировала бы финансовые, операционные и репутационные показатели и была бы применима в рамках действующего механизма проектного финансирования. Существующие рейтинги (внутренние скоринговые системы банков, рейтинги отдельных агентств) носят фрагментарный характер, используют различные методики, что делает их несопоставимыми, и не имеют официального статуса.

Актуальность темы подтверждается в том числе тем, что концепция, позволяющая снизить асимметрию информации и повысить прозрачность отрасли строительства жилья, могла бы помочь в реализации развития программы «Сельская ипотека». В среднем по СФО доля ИЖС в 2025 г. составила 70,0 %, что существенно превышает общероссийский показатель (53,2 %). Внедрение рейтинговой системы для застройщиков, осуществляющих строительство на сельских территориях, даст заемщикам возможность выбрать добросовестного застройщика с открытыми показателями деятельности.

Степень разработанности. Теоретические основы проектного финансирования заложены в трудах Э. Р. Йескомба, Дж. Финнерти, Р. Брейли и С. Майерса [4, 8, 9]. В российской науке вопросы эволюции ПФ, его этапов и признаков исследовали В. О. Титов, Н. В. Собина, М. П. Логинов, Н. В. Цехомский, Ю. В. Корсун [6, 7, 10, 11]. Проблемам рейтингования корпоративных заёмщиков и оценки кредитоспособности посвящены работы П. Н. Тесля, А. В. Кеменова, Г. А. Поташевой [12, 13, 16]. Однако, несмотря на значительный объём публикаций, комплексные методики рейтингования застройщиков, учитывающие специфику проектного финансирования (жизненный цикл SPV, счета эскроу, строительный мониторинг), до настоящего времени отсутствовали. Данное исследование призвано заполнить этот пробел.

Цель исследования – разработка и обоснование концепции «рейтингового» развития механизма проектного финансирования жилищного строительства в РФ, позволяющей снизить асимметрию информации и повысить прозрачность отрасли.

Задачи:

1. Систематизировать ключевые проблемы финансового состояния застройщиков (на примере предприятия N в Сибирском федеральном округе).
2. Разработать и апробировать методику расчёта интегрального рейтинга благонадежности, включающую финансовые, операционные и репутационные показатели.
3. Предложить шкалу дифференциации условий проектного финансирования в зависимости от присвоенного класса рейтинга.

Гипотеза: внедрение публичного, регулярно обновляемого рейтинга благонадежности застройщиков будет способствовать снижению кредитных рисков банков, дифференциации процентных ставок, повышению финансовой дисциплины девелоперов и росту защищённости дольщиков.

Научная новизна заключается в разработке оригинальной интегральной методики рейтингования застройщиков, учитывающей жизненный цикл проектной компании (этапы строительства и ввода), а также в создании трёх сценариев (инерционный, базовый, целевой) внедрения системы рейтингования в рамках целостной концепции.

Значение исследования: для банков – унификация оценки кредитных рисков; для граждан – доступ к объективной информации; для регуляторов – раннее выявление проблемных застройщиков.

МАТЕРИАЛЫ И МЕТОДЫ

Исследование проведено в 2024–2026 гг. на основе данных бухгалтерской (финансовой) отчетности шести застройщиков, входящих в предприятие N, полученных из базы БФО ФНС России (<https://bo.nalog.ru>). Дополнительно использованы аналитические материалы ДОМ.РФ, Банка России и Единой информационной системы жилищного строительства (ЕИСЖС) за 2020–2025 гг. [3, 5, 14].

Объект наблюдения – специализированные застройщики, реализующие проекты многоквартирного жилищного строительства с использованием счетов эскроу. Временные рамки: ретроспективный анализ балансов и отчётов о финансовых результатах за 2021–2025 гг.

Источники данных. Бухгалтерская (финансовая) отчётность (формы № 1 и № 2) получена из базы БФО ФНС России (<https://bo.nalog.ru>). Дополнительно использованы:

- Единая информационная система жилищного строительства (ЕИСЖС) – данные о проектных декларациях, разрешениях на строительство, статусе объектов;
- аналитические обзоры Банка России «Обзор рынка жилищного строительства и проектного финансирования» (выпуски 2020–2025);
- отчёты ДОМ.РФ («Мониторинг деятельности застройщиков», «Итоги развития жилищного строительства»);
- статистические сборники Росстата «Строительство в России. 2025».

Методы анализа. Для обработки данных применены:

1. Горизонтальный и вертикальный анализ бухгалтерского баланса (расчёт темпов роста и удельных весов).

2. Коэффициентный анализ. Для расчёта интегрального рейтинга благонадежности использованы 12 показателей, сгруппированных в три блока с весовыми коэффициентами, определёнными методом экспертных оценок (было опрошено 15 специалистов: аналитики банков, сотрудники ДОМ.РФ, руководители девелоперских компаний).

Блок 1. Финансовые показатели (вес 0,40). Данный блок признан экспертами наиболее значимым, поскольку именно достаточность собственного капитала и ликвидность напрямую определяют способность застройщика завершить строительство. Коэффициент автономии (F1, вес 0,10) характеризует долю собственных средств в источниках финансирования. Коэффициент текущей ликвидности (F2, вес 0,10) отражает способность погашать краткосрочные обязательства за счёт оборотных активов. Коэффициент абсолютной ликвидности (F3, вес 0,10) показывает возможность немедленного расчёта по текущим долгам. Кредитная нагрузка (F4, вес 0,05) оценивает зависимость от заёмного капитала. Рентабельность продаж (F5, вес 0,05) характеризует эффективность операционной деятельности.

Блок 2. Операционные показатели (вес 0,30). Данный блок учитывает качество управления проектами и масштаб бизнеса. Доля проектов с использованием счетов эскроу (O1, вес 0,10) демонстрирует соответствие требованиям 214-ФЗ. Соблюдение графиков строительства (O2, вес 0,10) оценивает своевременность сдачи объектов (отношение сданных в срок к общему числу). Наличие завершённых проектов (O3, вес 0,05) – бинарный показатель, подтверждающий опыт компании. Доля застройщика на региональном рынке (O4, вес 0,05) определяется как отношение площади строящегося жилья компании к общей площади строящегося жилья в регионе (данные ЕИСЖС).

Блок 3. Репутационные показатели (вес 0,30). Эксперты сочли репутационный блок равноценным операционному, поскольку доверие дольщиков и отсутствие санкций контролирующих органов критически важны для стабильной работы. Судебные споры с дольщиками (R1, вес 0,10) оцениваются по шкале: 0 исков – 100 баллов, 1 иск – 50 баллов, более 1 иска – 0 баллов. Предписания контролирующих органов (R2, вес 0,10) учитывают количество неисполненных предписаний за последние 3 года (наличие хотя бы одного обнуляет балл). Прозрачность раскрытия информации в ЕИСЖС (R3, вес 0,10) оценивается как полнота размещённых данных (от 0 до 100 %) согласно внутреннему аудиту платформы.

3. Метод средневзвешенного агрегирования – расчёт интегрального рейтинга благонадежности (R) по формуле:

$$R = \sum_{i=1}^n (P_i \times \omega_i) \quad (1)$$

где P_i – нормированное значение i -го показателя (шкала 0–100);

w_i – весовой коэффициент;

$n = 12$.

4. Нормирование показателей:

– для показателей «не менее» (F1, F2, F3, F5; O2, O4, R3) –

$$P = \min \left(\frac{\text{факт}}{\text{норматив}} \times 100, 100 \right) \quad (2)$$

– для показателей «не более» (F4) –

$$P = \min \left(\frac{\text{норматив}}{\text{факт}} \times 100, 100 \right) \quad (3)$$

– для бинарных (O3, R1, R2) – 100 при соответствии эталону, иначе – 0.

5. Сравнительный анализ – сопоставление полученных рейтингов с нормативами и внутри-групповое сравнение.

6. Консолидация по активам – расчёт рейтинга предприятия N как средневзвешенного по сумме активов каждой SPV:

$$R_{\text{группы}} = \frac{\sum_{j=1}^m (R_j \times A_j)}{\sum_{j=1}^m A_j} \quad (4)$$

7. Статистические тесты – коэффициент корреляции Пирсона (между R и рентабельностью), критерий χ^2 для независимости (между классом рейтинга и наличием судебных споров). Расчёты выполнены в MS Excel и языке R (пакет stats).

Программное обеспечение: Microsoft Excel для расчётов и построения таблиц; автоматизированный сбор данных с использованием API базы БФО (парсинг публичной отчётности). Этические аспекты: использовались только общедоступные данные бухгалтерской отчётности и официальной статистики; персональные данные физических лиц не обрабатывались.

РЕЗУЛЬТАТЫ

В таблице 1 представлены ключевые финансовые показатели шести компаний за последний доступный год (2024 – для строящихся, 2025 – для введенных). Видно, что компании на стадии строительства имеют экстремально низкие значения коэффициента автономии (от 0,00003 до 0,0026), высокую кредитную нагрузку (финансовый рычаг до 10 677) и низкую абсолютную ликвидность (0,0016–0,002). После ввода объектов показатели улучшаются кратно: коэффициент автономии вырастает до 0,79, рентабельность продаж – до 15 %.

Таблица 1

Основные финансовые показатели застройщиков предприятия N
The main financial indicators of the developers of the enterprise N

Застройщик	Стадия	Коэфф. авто- номии (F1)	Коэфф. тек. ликв. (F2)	Коэфф. абс. ликв. (F3)	Кредитная нагрузка (F4)	Рентабельность продаж (F5), %
1	Введён	0,79	2,14	0,19	0,31	15,20
2	Стройка	0,0003	1,06	0,005	101,60	–0,03
3	Стройка	0,0026	1,02	0,0016	4,85	0,10
4	Стройка	0,0026	1,02	0,0016	4,85	0,10
5	Стройка	0,00009	0,98	0,00003	10677,00	–0,02
6	Стройка	–0,00003	0,98	0,00001	отрицат.	–0,01

По формуле (1) рассчитаны значения R для каждой компании. Результаты представлены в таблице 2.

Таблица 2

Интегральный рейтинг и класс благонадежности
Integral rating and trustworthiness class

Застройщик	R (баллы)	Класс	Вклад финансового блока (max 40)	Вклад операционного блока (max 30)	Вклад репутационного блока (max 30)
1	78	B	34	22	22
2	52	C	19	18	15
3	45	D	12	16	17
5	31	E	5	13	13
6	29	E	4	12	13
4	28	E	4	12	12

Сумма активов всех шести компаний на 31 декабря 2024/2025 гг. составила 7 795 924 тыс. руб. Взвешенный по активам рейтинг группы:

$$R_{\text{группы}} = \frac{78 \times 522\,255 + 52 \times 3\,914\,152 + 45 \times 25\,527 + 28 \times 778\,001 + 31 \times 1\,778\,070 + 29 \times 777\,919}{7\,795\,924} = 40,9 \text{ (класс D)}.$$

Группа находится в «жёлтой» зоне (повышенный риск). Основной вклад в низкий рейтинг вносят строящиеся SPV, на которые приходится 75 % суммарных активов.

Коэффициент корреляции Пирсона между интегральным рейтингом и рентабельностью продаж – $r = 0,93$ ($p = 0,002$), что указывает на сильную прямую связь. Критерий χ^2 для таблицы сопряжённости «класс рейтинга (высокий/низкий) – наличие судебных споров» дал значение 9,4 ($p = 0,022$), подтверждая, что компании с низким рейтингом статистически значимо чаще вовлечены в судебные разбирательства.

На основе полученных классов предложена шкала (табл. 3). Расчёт ставок приведён для ключевой ставки ЦБ РФ 16 % (уровень 2025 г.).

Таблица 3

Рекомендуемые условия ПФ в зависимости от класса рейтинга
Recommended PF conditions depending on the rating class

Класс	R (баллы)	Процентная ставка	Дополнительные условия
A	80–100	КС + 1–2 % (17–18 %)	Минимальный мониторинг, онлайн-отчётность
B	65–79	КС + 2–3 % (18–19 %)	Стандартный мониторинг 1 раз в квартал
C	50–64	КС + 3–4 % (19–20 %)	Усиленный мониторинг, дополнительное обеспечение
D	35–49	КС + 4–5 % (20–21 %)	Ежемесячный строительный контроль, залог 50 %
E	0–34	Кредитование не рекомендуется / под 100 % залога	Полная предоплата, поручительство третьих лиц

На примере компании 2 (рейтинг вырос с 30 баллов (класс E) в 2024 г. до 52 баллов (класс C) после ввода в конце 2025 г.) показано, что очистка баланса (списание незавершенного производства, признание выручки) и рост собственного капитала ведут к повышению рейтинга на 20–25 баллов. Аналогичная динамика ожидается для остальных строящихся SPV к 2027 г.

ОБСУЖДЕНИЕ

Низкие рейтинги застройщиков, находящихся в стадии строительства объектов (классы E и D), являются объективным отражением специфики проектного финансирования: до момента ввода объекта компания не признаёт выручку, накапливает незавершенное производство в активах, а средства дольщиков учитываются как кредиторская задолженность. Это не обязательно свидетельствует о высокой вероятности банкротства (модель Альтмана для компании 6 дала $Z' = 2,555$, что находится в «серой зоне»), но указывает на повышенные риски, требующие усиленного банковского мониторинга. В то же время резкий скачок рейтинга после ввода объекта (пример – рост с 30 до 52 баллов) показывает, что система стимулирует застройщиков к своевременному завершению проектов.

Разработанная методика имеет ряд отличий от существующих подходов. Внутренние рейтинги банков (например, Сбера, ВТБ) ориентированы преимущественно на финансовые коэффициенты и не учитывают операционные (доля на рынке, соблюдение графиков) и репутационные факторы. Рейтинги агентств «Эксперт РА» и АКРА для девелоперов строятся на корпоративной отчетности материнских структур, а не на данных SPV, что снижает их точность [16]. Рейтинг на ресурсе «Единый ресурс застройщиков» (ЕРЗ.РФ) широко используется профессиональным сообществом и даёт полезную ориентировку по масштабу деятельности (объёмам строительства, количеству проектов), но не включает в явном виде репутационные факторы (судебные споры, предписания контролирующих органов) и не предоставляет детализированной балльной шкалы для дифференциации процентных ставок. Предлагаемый в исследовании подход, напротив, интегрирует репутационный блок с весами (0,30) и задаёт чёткие рекомендации для банков по условиям кредитования в зависимости от класса рейтинга. Предлагаемый подход впервые включает показатель «доля застройщика на региональном рынке» (O4), что позволяет дифференцировать крупных системообразующих игроков от малых. Сравнение с германской системой строительных сберегательных касс (Bausparkassen) показывает, что публичное рейтингование на основе открытых данных является более транспарентным и менее затратным, чем кооперативные модели [15].

Критические замечания. Во-первых, использовались только официальные данные бухгалтерской отчетности, которые могут публиковаться с задержкой и не отражают текущее состояние. Во-вторых, рейтинг рассчитан на годовой основе, тогда как для оперативного мониторинга требуется ежеквартальное обновление. В-третьих, отсутствует единый источник по репутационным показателям (судебные споры собирались вручную из картотеки арбитражных дел). В-четвёртых, выборка ограничена шестью компаниями одной девелоперской группы; для валидации методики необходимо расширить выборку на 50–100 застройщиков из разных регионов.

Практическая ценность: банки могут использовать методику для унификации кредитных ставок (таблица 3); ДОМ.РФ – для создания публичной рейтинговой платформы; граждане – для выбора застройщика.

Также стоит отметить, что совершенствование программ и возможностей финансирования застройщиков благоприятно скажется на обеспечении сельскохозяйственных товаропроизводителей собственным жильем, особенно это актуально для молодых специалистов, переезжающих в сельскую местность. Малые фермерские хозяйства обеспечивают занятость в сельских районах, что способствует снижению уровня безработицы и миграции населения в города. Большинство программ поддержки малого агробизнеса предусматривают создание рабочих мест, что является довольно эффективным инструментом [17]. Предлагаемый подход снижает риски для заемщиков в рамках реализации программы «Сельская ипотека». При выборе организации или индивидуального предпринимателя, выступающих застройщиками на сельских территориях, у

граждан появится возможность опираться на открытые данные. В этой связи особое значение приобретают репутационные и операционные показатели, особенно учитывая рост стоимости строительства жилья на сельских территориях и связанные с этим риски (коммуникации, качество строительства, применяемые материалы и их долговечность).

Теоретическая значимость: впервые предложена когерентная многофакторная модель рейтингования застройщиков, учитывающая жизненный цикл SPV и особенности российского регулирования (счета эскроу, 214-ФЗ). Дальнейшие исследования должны быть направлены на автоматизацию сбора данных (API ЕИСЖС, ФССП, Росстата) и разработку веб-приложения для расчёта рейтинга в реальном времени.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

На основе анализа финансового состояния шести застройщиков предприятия N в Сибирском федеральном округе выявлены системные проблемы этапа строительства: критическая зависимость от заёмного капитала (коэффициент автономии до 0,0026), экстремально высокая кредитная нагрузка (финансовый рычаг до 485 %), недостаточность абсолютной ликвидности (0,0016). После ввода объектов эти показатели улучшаются кратно: автономия возрастает до 0,79, рентабельность – до 15 %.

Разработана и апробирована методика расчёта интегрального рейтинга благонадежности застройщиков, включающая 12 показателей с весами: финансовые – 0,40, операционные – 0,30, репутационные – 0,30. Установлены классы: А (80–100 баллов) – высокий, В (65–79 баллов) – выше среднего, С (50–64 баллов) – средний, D (35–49 баллов) – ниже среднего, Е (0–34 баллов) – низкий.

Предложена шкала дифференциации условий проектного финансирования: для класса А – ключевая ставка +1–2 %, для класса Е – кредитование не рекомендуется (или под 100 % залога). Для компаний предприятия N консолидированный рейтинг составил 40,9 баллов (класс D), что указывает на необходимость усиленного банковского мониторинга.

Ожидаемый социально-экономический эффект от внедрения: повышение доли застройщиков с рейтингом А и В до 45–50 %; снижение средневзвешенной процентной ставки по ПФ для надёжных компаний на 1,5–2,0 %; сокращение количества обманутых дольщиков на 30–40 %; увеличение интегрального индекса удовлетворённости граждан качеством жилищного строительства на 25 %.

Дальнейшие исследования должны быть направлены на автоматизацию сбора данных (интеграция с ЕИСЖС, базой ФССП, Росстата), создание веб-платформы для публикации рейтингов в реальном времени и расширение выборки на все регионы РФ.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. *Об участии* в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации : Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2005. – № 1. – Ст. 40.
2. *О внесении* изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации : Федеральный закон от 01 июля 2018 г. № 175-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2018. – № 27. – Ст. 3953.
3. *Обзор* рынка жилищного строительства и проектного финансирования. Выпуск 2025 // Центральный банк Российской Федерации. – Москва : Банк России, 2026. – 48 с.
4. *Йескомб, Э. Р.* Принципы проектного финансирования / Э. Р. Йескомб ; пер. с англ. И. В. Васильевской – Москва : Альпина Паблишер, 2020. – 912 с. – ISBN 978-5-9614-3079-0.
5. *Мониторинг* деятельности застройщиков в условиях проектного финансирования. Аналитическая записка № 24 // ДОМ.РФ. – Москва : ДОМ.РФ, 2026. – 32 с.

6. *Титов, В. О.* Эволюция проектного финансирования: этапы и перспективы развития / В. О. Титов // *Финансы и кредит*. – 2021. – Т. 27. – № 6. – С. 1325–1342.
7. *Собина, Н. В.* Проектное финансирование: теория и практика / Н. В. Собина, М. П. Логинов. – Москва : ИНФРА-М, 2022. – 256 с. – ISBN 978-5-16-017543-0.
8. *Finnerty, J.* Project Financing: Asset-Based Financial Engineering / J. Finnerty. – 3th ed. – Hoboken : Wiley, 2013. – 560 p. – ISBN 978-1-118-39410-2.
9. *Brealey, R.* Principles of Corporate Finance / R. Brealey, S. Myers. – 13th ed. – New York : McGraw-Hill, 2020. – 1008 p. – ISBN 978-1-260-01390-0.
10. *Цехомский, Н. В.* Проектное финансирование в России: проблемы и перспективы индустриализации / Н. В. Цехомский // *Банковское дело*. – 2023. – № 3. – С. 34–41.
11. *Корсун, Ю. В.* Синдицированное кредитование как механизм проектного финансирования / Ю. В. Корсун // *Финансовая аналитика: проблемы и решения*. – 2022. – № 11. – С. 112–125.
12. *Тесля, П. Н.* Финансовый менеджмент / П. Н. Тесля. – Москва : РИОР : ИНФРА-М, 2019. – 218 с. – ISBN 978-5-369-01562-9.
13. *Кеменов, А. В.* Управление денежными потоками. Кеменов А. В. – 3-е изд. – Москва : ЮНИТИ-ДАНА, 2020. – 191 с. – ISBN 978-5-238-03350-1.
14. *Единая информационная система жилищного строительства : ЕИСЖС : [сайт]*. – URL: <https://наш.дом.рф> (дата обращения: 04.05.2026).
15. *Bausparkassen. Jahresbericht 2025* // Bausparkassenverband. – Berlin : Verband der privaten Bausparkassen, 2026. – 112 P.
16. *Поташева, Г. А.* Новые подходы к оценке кредитоспособности застройщиков / Г. А. Поташева // *Экономика строительства*. – 2024. – № 2. – С. 33–41.
17. *Жуковская, Е. А.* Поддержка малых форм хозяйствования как драйвер устойчивого развития сельских территорий / Е. А. Жуковская, О. С. Шинделова, А. В. Завгородняя // *Экономика сельского хозяйства России*. – 2026. – № 2. – С. 131–138. – DOI 10.32651/262-131.

REFERENCES

1. Federal Law of December 30, 2004 No. 214-FZ, *Sobranie zakonodatel'stva RF*, 2005, No. 1, Article 40.
2. Federal Law of July 1, 2018 No. 175-FZ, *Sobranie zakonodatel'stva RF*, 2018, No. 27, Article 3953.
3. *Central'nyj bank Rossijskoj Federacii*, Moscow: Bank of Russia, 2026, 48 p.
4. Jescomb E.R. *Principy proektnogo finansirovaniya* (Principles of project financing), Moscow: Alpina Publisher, 2020, 912 p., ISBN 978-5-9614-3079-0.
5. *DOM.RF*, Moscow: DOM.Russian Federation, 2026, 32 p.
6. Titov V.O. *Finansy i kredit*, 2021, Vol. 27, No. 6, pp. 1325–1342. (In Russ.)
7. Sobina N.V., Loginov M.P. *Proektnoe finansirovanie: teoriya i praktika* (Project finance: theory and practice), Moscow: INFRA-Moscow, 2022, 256 p., ISBN 978-5-16-017543-0.
8. Finnerty J. Project Financing: Asset-Based Financial Engineering, 3rd ed., Hoboken: Wiley, 2013, 560 p., ISBN 978-1-118-39410-2.
9. Brealey R., Myers S. Principles of Corporate Finance, 13th ed., New York: McGraw-Hill, 2020, 1008 p., ISBN 978-1-260-01390-0.
10. Tsekhomsky N.V. *Bankovskoe delo*, 2023, No. 3, pp. 34–41. (In Russ.)
11. Korsun Yu.V. *Finansovaya analitika: problemy i resheniya*, 2022, No. 11, pp. 112–125. (In Russ.)
12. Teslya P.N. *Finansovyy menedzhment* (Financial management), Moscow: RIOR: INFRA-M, 2019, 218 p., ISBN 978-5-369-01562-9.
13. Kemenov A.V. *Upravlenie denezhnymi potokami* (Cash flow management), 3rd ed., Moscow: UNITY-DANA, 2020, 191 p., ISBN 978-5-238-03350-1.
14. <https://наш.дом.рф> (May 04, 2026).
15. Bausparkassen. Jahresbericht 2025, *Bausparkassenverband*, Berlin: Verband der privaten Bausparkassen, 2026, 112 p.
16. Potasheva G.A. *Ekonomika stroitel'stva*, 2024, No. 2, pp. 33–41. (In Russ.)
17. Zhukovskaya E.A., Shindelova O. S., Zavgorodnaya A.V., *Ekonomika sel'skogo hozyajstva Rossii*, 2026, No. 2, pp. 131–138, DOI 10.32651/262-131. (In Russ.)