

АЗЕРБАЙДЖАН: ТЕМНАЯ СТОРОНА СТРОИТЕЛЬНОГО БУМА

Author: [Gulnaz Gulieva](#)

Как грибы после дождя растут в Баку новые дома, меняя облик города и ставя вопросы о том, на какие деньги осуществляется это строительство.

В Азербайджане стихает "нефтяная лихорадка" девяностых. Но на смену ей грядет новый бум – на сей раз в сфере строительства жилья.

Баку превратился в гигантскую стройплощадку – источник прибыльных контрактов для поставщиков сырья и оборудования. Однако масштабы строительной деятельности вызывают сомнения в ее законности. И все громче звучат утверждения о том, что активное возведение жилых домов в азербайджанской столице в действительности является средством для "отмывания" денег.

По словам директора информационно-аналитического агентства "Туран" Мехмана Алиева, в виде вложений в строительный рынок оседают финансы, которые оказалось невозможным перебросить за пределы страны. В свою очередь, последнее обстоятельство связано с тем, что международным сообществом принимаются серьезные меры в контексте борьбы с терроризмом и незаконными денежными потоками, и зарубежные банки стали оценивать поступления с большей осторожностью.

В итоге деньги направляются теперь на финансирование отдельных проектов внутри страны, и главным объектом этих вливаний стал строительный сектор. "Этим и объясняется активное строительство жилья в Баку, - говорит Алиев. - Недвижимость - безопасный инструмент вложения денег и всегда пользуется спросом".

Власти не соглашаются с таким предположением, хотя и признают при этом незаконность некоторых аспектов бурной строительной деятельности в Баку.

Директор Центра экономических реформ министерства экономического развития Рагим Гусейнов в беседе с IWPR сообщил, что его организация провела в этом году исследование строительного сектора. Выяснилось, что при строительстве домов компании часто прибегают к бартеру – предлагают поставщикам и подрядчикам жилье в обмен на их услуги и поставляемые материалы.

"Хотя этот вид операций запрещен в республике, компании активно его используют", - сказал он.

По словам Руфата Асланлы, который возглавляет экспертную группу Национального банка по вопросам борьбы с легализацией незаконных доходов, данный вопрос затрагивает целый комплекс мер, включая борьбу с отмыванием денег и предотвращение финансирования терроризма.

В этом деле Азербайджан тесно сотрудничает со специальным комитетом Совета Европы по борьбе с отмыванием денег и финансированием экстремистских организаций. А недавно страна получила положительную оценку за шаги, сделанные ею в этом направлении.

"В вопросе борьбы с финансированием терроризма Азербайджан можно считать довольно продвинутым государством»,- сказал Асланлы, отметив, что страна присоединилась к резолюциям Совета Европы по борьбе с отмыванием денег и финансированием терроризма, которые азербайджанский парламент уже ратифицировал.

Однако что касается борьбы с отмыванием денег, здесь, по его словам, «есть некоторые пробелы, которые необходимо заполнить». Так, прежде всего, говорит он, следует принять соответствующий закон, что потребует некоторого времени. К примеру, в Грузии процесс подготовки аналогичного законодательства был начат в 2001 году, но только спустя два года закон был рассмотрен в парламенте.

Надо сказать, что далеко не все, однако, считают принятие такого закона необходимостью. По мнению госсответника по экономическим вопросам Вахида Ахундова, спешить Азербайджану не стоит, поскольку принятие закона по борьбе с отмыванием денег будет означать усиленный надзор и ужесточение правил проведения банковских операций, а это может отпугнуть инвесторов.

Однако Асланлы утверждает обратное. «Мы в любом случае должны принять закон, так как в этом направлении движется все международное сообщество. Мы не можем закрыть глаза и сказать, что ничего не видим».

После принятия, считают специалисты, необходимо будет заняться мерами по созданию института финансового мониторинга или разведки. Уже сейчас в Нацбанке действует специальная группа, усилиями которой на сегодняшний день обнаружены были три банковских счета организаций, связанных с террористами. Хотя, сообщает Асланлы, уже на протяжении 4-5 лет эти счета остаются пустыми.

По международным стандартам, масштабы практики отмывания денег в Азербайджане невелики. По словам того же Асланлы, в стране, где объем валового внутреннего продукта составляет менее 7 миллиардов долларов, «отмывать деньги в больших объемах невозможно».

Но ряд специалистов подчеркивают, что немалые возможности для этого есть и вне банковской системы. К таким инструментам относятся игорные дома, тотализаторы, небанковские финансовые посредники, в частности брокерские компании, ипотечные агентства и фирмы, занимающиеся драгоценностями.

Асланлы все же утверждает, что на них приходится лишь 20 процентов от общего объема отмываемых в Азербайджане денег. И главным средством "фильтрации" грязных доходов остаются банки. «Большинство зданий строится за счет банковских кредитов», - сказал Асланлы.

Некоторые банки и строительные компании тесно взаимосвязаны, поскольку имеют общих учредителей или партнеров, а также "крышу" в лице высокопоставленных чиновников.

Трудности в наблюдении за потоками сомнительных финансовых средств в Азербайджане создает закон об обеспечении наследования, действующий с 1995 года. Этот закон провозглашает конфиденциальность источников полученных по наследству имущества и денег.

«Никто не имеет права спрашивать у вас происхождение денег при вложении их в какой-нибудь сектор, - объясняет Асланлы. - Если кто-то унаследовал большие деньги и занимается бизнесом или инвестиционной деятельностью, государство не интересуется, откуда эти деньги».

Проблемы, связанные со строительным бумом, не ограничиваются коррупцией. Озабоченность властей вызывают и высокие цены на недвижимость, а также то, что спрос превышает предложение.

С целью облегчить доступ населения к новому жилью Национальный банк при поддержке правительства продвигает законопроект «Об ипотеке». «Мы намерены стимулировать этот процесс. Это очень важный для экономики вопрос», - говорит Ахундов. В настоящее время документ находится на рассмотрении в президентском аппарате, и до конца текущего года его планируется представить в парламенте.

Параллельно предполагается утверждение программы развития ипотеки в стране, предусматривающей создание специальных ипотечных институтов. Так, в следующем году уже будет разработан и принят закон об ипотечных банках.

В соответствии с программой, коммерческие банки будут предоставлять населению с низкими доходами среднесрочные и долгосрочные кредиты под невысокие проценты.

Программа рассчитана на таких людей как 27-летний Рустам Мамедов. Программист по профессии, он проживает ныне в Сумгайыте, в 30 минутах езды от Баку, куда он ежедневно приезжает на работу. По словам Рустама, приобретение жилья под кредиты в нынешних условиях просто невозможно.

В поисках какого-нибудь жилья в столице Мамедов интересовался возможностью получения ипотечного кредита в банках, однако тщетно. «При том, что жилье в новостройках стоит очень дорого, я не могу взять кредит, потому как выдаются такого рода кредиты под крайне высокие проценты и на короткий срок».

Новые квартиры в Баку традиционно продаются частными строительными компаниями еще в процессе строительства в рассрочку по цене от 200 до 2 тысяч долларов за квадратный метр. Для этого клиент вносит первый взнос наличными в размере 10-40 процентов от стоимости квартиры, а оставшуюся часть выплачивает к окончанию строительства. Такая практика имеет успех в Баку, и большинство квартир в строящихся многоэтажных домах уже проданы.

Рагим Гусейнов советует строить малогабаритные квартиры как более доступные для лиц со средним заработком. "Сегодня в Азербайджане большим спросом пользуются однокомнатные квартиры, стоимость которых колеблется в пределах 10-12 тысяч долларов", - говорит он.

Ипотечное кредитование представляется сегодня прибыльным бизнесом с низким уровнем риска, а потому, по убеждению руководства Нацбанка, для участия в такого рода предприятиях можно было бы привлечь многих инвесторов. «У нас достаточно внутренних ресурсов для создания ипотечных банков», - сказал Асланлы

«Ипотечное кредитование - очень сильный инструмент для того, чтобы выявить весь потенциал в стране, который сегодня остается неиспользованным. Это то, что станет мощным стимулом для развития стройиндустрии».

Гульназ Гулиева, корреспондент еженедельного издания Caspian Business News, Баку

Location: Georgia
Azerbaijan

Source URL: <https://iwpr.net/ru/global-voices/%D0%B0%D0%B7%D0%B5%D1%80%D0%B1%D0%B0%D0%B9%D0%B4%D0%B6%D0%B0%D0%BD-%D1%82%D0%B5%D0%BC%D0%BD%D0%B0%D1%8F-%D1%81%D1%82%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%BD%D0%B0-%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B8%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D0%BE-%D0%B1%D1%83%D0%BC%D0%B0>