

Изменения в законодательство о долевом строительстве, вступили с 01 июля 2018

Опыт - не менее 3-х лет (Застройщик/ГК)

Застройщиком / ГК Застройщика ранее введено не менее 10 тыс.кв.м. жилья

Одна компания - одно разрешение на строительство,

NEW или несколько разрешений (при комплексной застройке)

Поручительство за другие компании не предоставляется

Задолженность по налогам

NEW не более суммы, являющейся основанием для возбуждения дела о банкротстве

Соблюдение нормативов финансовой устойчивости

Запрет на иные виды деятельности Застройщика

Экспертиза проектной документации – во всех случаях, в т.ч. при малоэтажном строительстве

NEW Требования к Застройщику не применяются при использовании счетов эскроу для расчетов по всем ДДУ в рамках Проекта кроме требования о наличии проектной документации и положительного заключения экспертизы

Собственные средства – 10% бюджета проекта

NEW или **целевой кредит** в уполномоченном банке не менее 40% от проектной стоимости строительства

Кредиты и займы – исключительно целевые (нецелевые обязательства – не более 1% бюджета проекта),

NEW в т.ч. **целевые займы материнской компании** – не более 20% проектной стоимости строительства, ставка по займу - не более ключевая + 2% годовых

Авансовые платежи подрядчикам /поставщикам по Проекту – не должны превышать 30%

Административные расходы по Проекту – не должны превышать 10%, при МСФО – 20%

NEW **Банковское сопровождение**, в т.ч. по проектам, разрешение на строительство по которым получено до 01.07.2018

NEW **Обязательное применение счетов эскроу** для расчетов по ДДУ, если договор с первым дольщиком зарегистрирован после 01.07.2019

Счет эскроу в Сбербанке



Счет эскроу - специальный счет, на котором Банк блокирует денежные средства владельца счета (Депонента) в целях их дальнейшей передачи другому лицу (Бенефициару) при возникновении оснований, предусмотренных трехсторонним договором между Банком, Депонентом и Бенефициаром.



- Средства на счете эскроу застрахованы АСВ на 10 млн. рублей;
- Средства на счетах эскроу не подлежат арестам и взысканиям;
- Нет отчислений в Фонд защиты дольщиков.

- ✓ Информирование сторон об остатках на счетах эскроу, движениях по счету;
- ✓ Информирование об изменениях по счетам эскроу (истечение срока, платеж по счету, смена владельца, изменения условий по счету);
- ✓ Оформление уступки по счету эскроу;

FREE

Переход к банковскому финансированию

Подготовительный
период

Переходный
этап

Завершающий
этап

2018

ИЮЛЬ

2019

ИЮЛЬ

2020

декабрь

Создание
нормативно-
правовой базы

30%

продаж по
договорам
долевого участия
с эскроу

95%

продаж по
договорам
долевого участия
с эскроу

Дорожная карта Правительства РФ



Инвестиции в строительство жилья 2017



2 686
млрд.руб.



К 2020 г. средства дольщиков будут замещены кредитами Банков



**Модельный расчет, с использованием экспертных предпосылок
Источник данных для расчета: Росстат (www.gks.ru), Росреестр
(<https://rosreestr.ru>)*

Новые функции банков

Новые продукты:

Кредитование с эскроу



Банковское сопровождение



Сбербанк запустил с 01 июля

Кредитный продукт с эскроу

Банковское сопровождение счета Застройщика в рамках 214-ФЗ

Продукты для Застройщиков

Проектное финансирование строительства

Кредиты под залог готовых квартир

Бридж-кредиты

Ипотечные программы

РКО, E-invoicing, Коммерческое банковское сопровождение



2 схемы после 01 июля 2018

Схема 1 – банковское сопровождение



2 схемы после 01 июля 2018 Схема 2 – кредитование с эскроу



Кредитование с эскроу

Условия продукта

Финансирование затрат по строительству Объекта жилой недвижимости

Срок кредита – до 5 лет (при комплексной застройке – до 7)

Обеспечение - ипотека земельного участка на инвестиционной фазе, ипотека построенных квартир – на эксплуатационной

Сумма кредита до 85% Бюджета Проекта

Процентная ставка – средневзвешенная (зависит от размера средств дольщиков на счетах эскроу)

Обязательное условие – списание средств со счетов эскроу в погашение кредита после ввода объекта в эксплуатацию и оформления одного права собственности

Задачи банков в новой модели



Цели Правительства

01. Полный переход к
банковскому финансированию
жилья к концу **2020** г.

02. Рост объемов вводимого
жилья до **120** млн.кв.
в год к **2024** г.

Задачи Банков

Простота и прозрачность процедур
на всех этапах рассмотрения
сделки, оптимальные **сроки**

Центры компетенций
по финансированию недвижимости в
каждом субъекте Федерации

Запуск и своевременная актуализация
в условиях меняющегося рынка
продуктов в рамках новой модели
работы :
банковское сопровождение,
кредитование с эскроу