

ЗАСТРОЙЩИК, КАК СЛАБАЯ СТОРОНА В ДОГОВОРЕ С БАНКОМ

- ➔ Банк выдает свою форму договора, правки, как правило, обсуждать отказывается, мотивируя собственной оценкой рисков.
- ➔ В договор включается возможность произвольного изменения ставки кредитования банком. Без причины и ограничения максимального размера
- ➔ Нет ограничений на дисконтирование залогов. Земельный участок, собственные вложения застройщика оцениваются банками хаотично по непрозрачной методике с дисконтом до 50% от рыночной цены.
- ➔ Как следствие, требуются дополнительные залоги в виде имущества компаний и личные поручительства бенефициаров (при этом при эскроу до сдачи дома застройщик не может получать доход, то есть речь идёт о его ранее приобретённом имуществе).
- ➔ Включается условие о возможности досрочного расторжения по инициативе банка. При этом застройщик должен вернуть все средства в месячный срок (откуда?).
- ➔ Устанавливаются гигантские штрафы, неустойки, условие повышение процентной ставки за любые самые малые просрочки в предоставлении отчётности банку.

Ставка проектного финансирования де-факто значительно выше (до +2%) за счет дополнительных комиссий и навязанных услуг (страхование и пр.)

Удорожание стоимости строительства при эскроу не может быть менее 10%