

Стандартизация банковского кредитования застройщиков



Олег Иванов

*Комитет по инвестиционным банковским продуктам
Ассоциации банков России*

Проектное финансирование

- Специальное проектное финансирование («старые» проекты, ч. 16 ст. 8 Закона № 478-ФЗ)
- Классическое проектное финансирование (новые проекты)

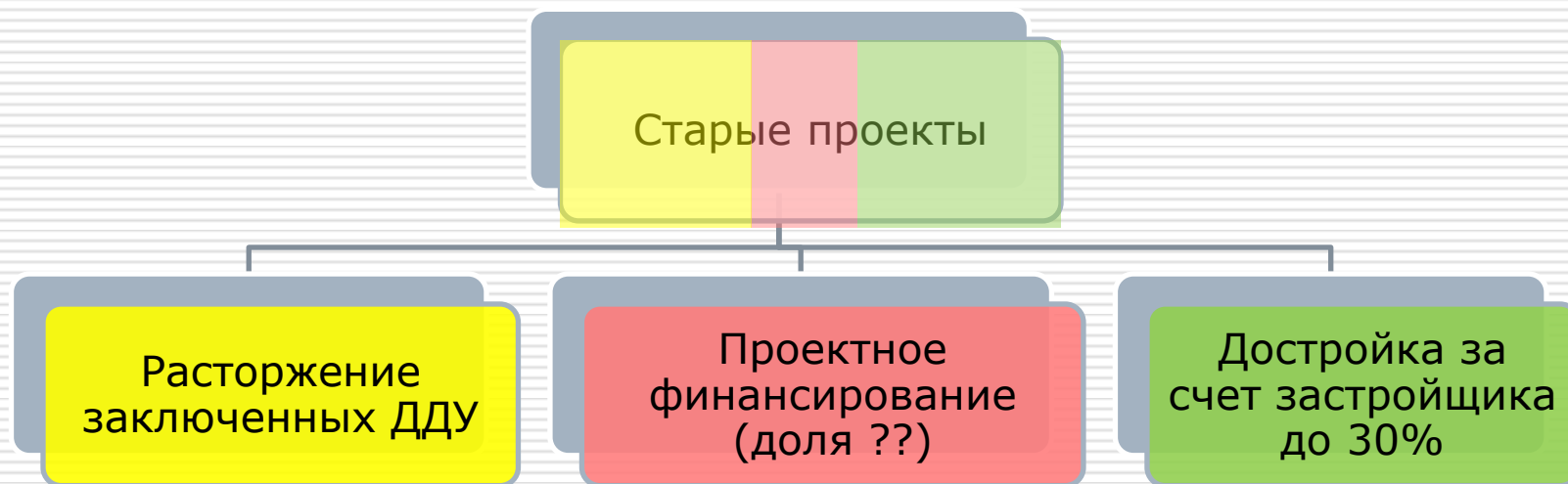
«Старые» проекты: особенности

- Экспертиза объемов и стоимости проведенных работ
- Оценка финансового положения застройщика
- Анализ действующих договоров застройщика
- Правила законопроекта № 681472-7
 - Разделение земельных участков
 - Возникновение у банка совместного залога с дольщиками
 - Допустимость синдицированного кредитования

«Старые» проекты: перспективы после 1 июля

Неравномерная ситуация по стране:

Доля «старых» проектов 10-60% в зависимости от субъекта Федерации



Подходы к унификации

- Рекомендации по взаимодействию банков и застройщиков (Минстрой, ЦБ, ДОМ.РФ, 15.04.2019)
- Критерии качества проектов
 - Приложение № 5 к Положению Банка России № 590-П
 - Стандарты деятельности застройщиков ДОМ.РФ

Дальнейшие шаги по стандартизации

- Стандартизация подходов к оформлению и расчету финансовой модели (см. типовые формы ВЭБ.РФ)
- Единая форма индикативных условий
- Стандартный (типовой) кредитный договор
- Руководство по работе со стандартной документацией

Некоторые «подводные» камни

- Положительная экспресс-оценка не гарантирует положительного решения банка
- Чувствительность процентной ставки: 0,7 п.п. на каждые 10% продаж на этапе строительства
- Спорные условия кредитного договора
 - Право банка на одностороннее повышение ставки
 - Плата за кредитную линию
 - Финансовые ковенанты
 - Требование о внесении дополнительного обеспечения

Стандартный договор синдицированного кредита

Координационный совет

Сбербанк

ВТБ

Газпромбанк

Промсвязьбанк

Райффайзенбанк

ЮниКредит Банк

Дойче банк

БНП Париба

ЕБРР

Финансовый консультант

Ernst & Young

Юридическая экспертная группа

Allen & Overy

Backer & McKenzie

Clifford Chance

DLA Piper

Freshfields Bruckhaus Deringer

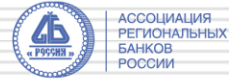
Goltsblat BLP

Linklaters

Orrick

PricewaterhouseCoopers

White & Case



2015 Стандартная документация для синдицированного кредита

2015

Стандартная документация
для синдицированного кредита

Стандартная документация

- ❑ Стандартный договор
- ❑ Руководство по применению стандартного договора
- ❑ Соглашение о вознаграждениях
- ❑ Методика расчета финансовых ковенант

Роль стандартной документации

В иерархии источников



По объему правил



Выводы

- ❑ Текущие приоритет – специальное проектное финансирование (для небольшого числа проектов)
- ❑ Стратегический приоритет – классическое проектное финансирование
- ❑ Целесообразность стандартизации и унификации документации и подходов на уровне банковского сообщества
- ❑ Взаимодействие профессиональных объединений застройщиков и банков для этой цели