

## **Рекомендации**

### **Круглого стола на тему: «Реформа долевого строительства. Переход застройщиков на механизм привлечения денежных средств участников долевого строительства через счета эскроу»**

**20 апреля 2019 года**

**г. Москва**

Участники круглого стола, проведенного Ассоциацией «Национальное объединение строителей» с участием представителей Минстроя России, АО «ДОМ. РФ», Ассоциации банков России, ОПОРА России, Национального объединения застройщиков жилья, саморегулируемых организаций, застройщиков, обсудив вопрос о текущей ситуации по переходу строительной отрасли на механизм привлечения денежных средств участников долевого строительства через счета эскроу, отмечают следующее.

По данным Национального объединения застройщиков жилья в 2019 году отмечается рост объемов текущего строительства. В настоящее время более 130 млн. кв. м. жилья находятся в стройке. Также в 2019 году отмечен рост ввода жилья, увеличивается объем ипотечного кредитования. Эти данные свидетельствуют о возможности достижений показателей, предусмотренных Национальным проектом «Жилье и городская среда». Вместе с тем, экспертами отмечается, что доля ипотечного жилищного кредитования для новостроек неуклонно снижается с 40% в 2016 году до 26,4% в феврале 2019 г. Средневзвешенная ставка по ипотечному жилищному кредитованию растет и по долевого строительству приближается к 10%. В связи с этим ипотека для новостроек за последние два месяца стала показывать отрицательную динамику. Снижение роста ипотеки обусловлено также стремительным ростом средневзвешенной цены 1 кв. метра жилья, которая составляет по состоянию на 01.03.2019 71 тыс. руб. Рост цен на жилье в первую очередь связывается с ростом цен на строительные материалы, бензин и с повышением НДС на 2%. Рост цен на биржевые товары (металлы, цемент) значительно опережает рост цены предложения на рынке жилищного строительства. Эксперты отмечают, что в строительной отрасли инфляция достигает 15-18%. При этом в финансовых моделях проектов жилищного строительства при расчете инфляции учитывается исключительно показатель официальной инфляции, определенный Банком России.

Также был зафиксирован рост переноса срока ввода объектов в эксплуатацию. Средний срок переноса ввода в апреле 2019 года достиг 6,6 месяцев. Только 14 застройщиков из ТОП 100 не допускают переноса срока ввода жилья в

эксплуатацию. Эксперты отмечают, что задержка ввода объектов в эксплуатацию связана с экономическими причинами, в первую очередь с низкими продажами.

Таким образом, переход с 01.07.2019 года на новую модель финансирования жилищного строительства будет проходить в сложных экономических условиях, характеризующихся нестабильным спросом, высокой инфляцией и снижением маржинальности проектов.

Участники круглого стола отмечают, что низкие темпы перехода застройщиков на проектное финансирование обусловлены в том числе избыточными требованиями, предъявляемыми банками при предоставлении проектного финансирования. В настоящее время взаимодействие между банками и застройщиками сдерживается тем, что застройщики по сути являются слабой стороной в договоре с кредитными организациями. Банки, пользуясь своим доминирующим положением в том или ином регионе, навязывают застройщикам условия договора, мотивируя их собственной оценкой рисков. Зачастую в договор целевого кредита включается возможность произвольного изменения ставки кредитования, без указания причины и предельного размера ставки. Отсутствует ограничение на дисконтирование залогов, что приводит к тому, что земельные участки застройщика оцениваются по непрозрачной методике с дисконтом до 50% от рыночной стоимости. При этом требуются дополнительные залоговые объекты в виде имущества компании, личных поручительств бенефициаров и пр. Устанавливаются высокие штрафы, неустойки за незначительные просрочки в предоставлении отчетности, навязываются дополнительные услуги банка, такие как страхование и др. Кроме того, банки предлагают первоначальную ставку кредитования 12%, при этом из-за низких темпов продаж в регионах снижение ставки возможно только за несколько месяцев до ввода объектов в эксплуатацию. Таким образом средневзвешенная ставка проектного финансирования составит не менее 10%. При таких условиях рентабельность региональных проектов, которая в настоящее время составляет 5-9%, будет еще более низкой, что может привести к закрытию проектов.

Также по-прежнему остро стоит проблема с требованием банков о межевании земельных участков, которые должны стать предметом залога. Межевание земельных участков является длительной административной процедурой, что приведет к задержкам получения проектного финансирования и образованию кассовых разрывов.

Кроме того, были отмечены случаи, когда банки по текущим проектам, в отношении которых уже были заключены договоры участия в долевом строительстве (далее - ДДУ) требуют внести на открываемые счета эскроу средства, полученные по этим ДДУ.

Участники круглого стола отметили необходимость поддержки застройщиков при переходе к проектному финансированию, в частности

целесообразным является предоставление застройщику «кредитных каникул» в целях завершения проектов в случае, если застройщик сталкивается с проблемами экономического характера. Также необходимо ввести ответственность банков за необоснованную приостановку финансирования проектов, а также запретить повышать ставку кредитования по уже действующим кредитным договорам.

Поддерживая позицию Минстроя России о возможности привлечения денежных средств участников долевого строительства без применения счетов эскроу в случае, если степень готовности проекта будет достигнута после 01.07.2019, вместе с тем, участники мероприятия отметили, что в некоторых регионах контролирующие органы готовы предоставлять такую возможность только после получения официальных разъяснений Минстроя России.

Участники круглого стола отметили также, что Рекомендации в целях определения оптимальных процедур взаимодействия уполномоченных банков и застройщиков при переходе на проектное финансирование объектов долевого жилищного строительства с использованием счетов эскроу, утвержденные Банком России, Минстроем России и ДОМ.РФ (далее – Рекомендации), не окажут серьезного влияния на совершенствование взаимоотношений застройщиков и банков. Необходимо осуществлять дальнейшие шаги в сфере стандартизации подходов к оформлению и расчету финансовой модели проектов, разработки типового кредитного договора, в том числе при предоставлении синдицированного кредита, унификации работы со стандартной документацией. Эта работа должна вестись в тесном взаимодействии профессиональных объединений строителей и банков.

В целях поиска дополнительных источников финансирования проектов жилищного строительства следует поддержать меры, направленные на развитие механизма жилищных накоплений.

По итогам обсуждения участники круглого стола РЕКОМЕНДУЮТ:

1. Государственной Думе Федерального Собрания Российской Федерации ускорить рассмотрение законопроектов:

№ 674874-5 «О внесении изменений в статью 2 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

№ 674837-7 «О внесении изменений в статью 15.5 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2. Министру России подготовить официальное разъяснение положений действующего законодательства о возможности привлечения денежных средств участников долевого строительства без применения счетов эскроу в случае достижения необходимого уровня готовности проекта строительства и количества зарегистрированных ДДУ после 01.07.2019.

3. Банку России:

- разработать стандарты проектного финансирования для кредитных организаций, в составе которых будут установлены критерии расчета ставки кредитования застройщиков при использовании счетов эскроу исходя исключительно из величины нормативных расходов и риска убытков;

- рассмотреть вопрос об изменении требований банков к расчету инфляции, указываемой в финансово-экономическом обосновании проекта строительства с учетом фактической инфляции, существующей в строительной отрасли;

- рассмотреть целесообразность развития специальных кредитных продуктов в целях поддержки жилищных сбережений.

4. Банку России совместно с Министром России и ДОМ.РФ:

- включить в Рекомендации положения о недопущении установления в кредитных договорах дискриминационных условий, таких как требования о дополнительных залогах в виде имущества компании, личных поручительств бенефициаров, требования о перечислении денежных средств, полученных застройщиком по ДДУ, на эскроу счета при реализации «смешанных» проектов, а также установить в Рекомендациях исчерпывающий перечень документов, предъявляемых для получения проектного финансирования;

- рассмотреть возможность допуска к проектному финансированию банков с рейтингом кредитоспособности В+;

- рассмотреть вопрос о введении ответственности банков за необоснованную приостановку финансирования проектов строительства;

- рассмотреть возможность предоставления застройщикам «кредитных каникул».

5. Ассоциации «Национальное объединение строителей» совместно с Национальным объединением строителей и Ассоциацией банков России обеспечить организацию совместной работы по стандартизации условий кредитного договора.

6. Ассоциации «Национальное объединение строителей»

- обобщить и проанализировать информацию об увеличении количества необоснованных требований потребителей к застройщикам при осуществлении

отделочных работ («потребительский экстремизм») и подготовить предложения в Минстрой России;

-направить настоящие рекомендации в Минстрой России, Банк России, ДОМ.РФ, Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации.