



**Ассоциация**  
**«Общероссийская негосударственная  
некоммерческая организация – общероссийское  
отраслевое объединение работодателей  
«Национальное объединение саморегулируемых  
организаций, основанных на членстве лиц,  
осуществляющих строительство»**

### **ПРЕЗИДЕНТ**

ул. М. Грузинская, д. 3, Москва, 123242  
Телефон/факс: (495) 987-31-50  
E-mail: [info@nostroy.ru](mailto:info@nostroy.ru)  
<http://www.nostroy.ru>  
ОКПО 94161063, ОГРН 1097799041482  
ИНН/КПП 7710478130/770301001

№07-01-4562/19 от 30.10.2019

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Об исполнении п.5 Протокола совещания  
от 06.09.2019 г. № ВМ-П9-82-пр

**Уважаемый Александр Альбертович!**

В рамках исполнения п.5 Протокола совещания у Заместителя Председателя Правительства Российской Федерации В.Л. Мутко от 6 сентября 2019 г. №ВМ-П9-82пр направляем предложения Ассоциации «Национальное объединение строителей» (далее - Ассоциация) по вопросу оказания застройщикам методической поддержки и проведения обучающих семинаров по разъяснению вопросов, связанных с переходом на проектное финансирование с использованием счетов эскроу.

По состоянию на 1 октября 2019 года специалистами Ассоциации обобщен перечень проблем, возникших у компаний-застройщиков в рамках перехода на механизм проектного финансирования объектов долевого строительства. Большинство из них возможно разрешить путем проведения региональных семинаров для руководителей и финансовых директоров компаний-застройщиков. Предложения к проекту программы таких семинаров в приложении к настоящему письму. Ассоциация и региональные строительные саморегулируемые организации (далее – СРО) готовы выступить соорганизаторами таких семинаров. Обеспечение on-line трансляции и видеозаписи таких семинаров позволит расширить аудиторию и усилить эффект от их проведения.

Также, считаем целесообразным организовать «горячую линию» на площадке АО «ДОМ.РФ», которая может стать единым сервисом по сбору жалоб и обращений от застройщиков по проблемам, связанным с заключением и исполнением конкретных договоров проектного финансирования. Кроме того,

Генеральному директору АО «ДОМ.РФ»

Плутнику А.А.

ул. Воздвиженка, 10, г. Москва, 125009

специалисты «горячей линии» смогут в режиме реального времени оказывать застройщикам методическую поддержку и давать разъяснения относительно вопросов по теме проектного финансирования.

«Горячая линия» может быть реализована одновременно как web-сервис сбора и обработки обращений, а также как постоянно действующий call-центр. Ссылку на сервис сбора обращений и телефоны call-центра целесообразно разместить на сайтах АО «ДОМ.РФ», Минстроя России, Центрального Банка Российской Федерации, НОСТРОЙ. Поступающие на горячую линию обращения и жалобы, а также ответы на них должны аккумулироваться в единой информационной системе для проведения дальнейшего анализа и выработки оптимальных решений по каждому конкретному случаю. К работе целесообразно привлечь команду профессиональных операторов, которую необходимо дополнить сотрудниками указанных выше организаций. По типовым вопросам, поступившим на горячую линию, должны быть разработаны ответы и рекомендации, которые могут быть опубликованы на сайтах указанных выше организаций и распространены среди организаций-застройщиков.

Ассоциация готова делегировать своих сотрудников для организации работы «горячей линии».

Кроме того, в целях повышения финансовой грамотности застройщиков и развития базовых компетенций руководящего состава, предлагаем разработать соответствующую образовательную программу и внедрить ее в систему дополнительного профессионального образования на базе государственных строительных университетов. Ассоциация заручилась поддержкой НИУ МГСУ и НГАСУ в части совместного проведения указанной работы.



А.Н. Глушков

## **Предложения для включения в программу семинаров для региональных застройщиков**

### **ПРОЕКТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ ПРИ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ОРГАНИЗАЦИЯ ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ С БАНКАМИ**

**Новые правила привлечения денежных средств участников долевого строительства.** Основные положения реформы долевого строительства. Изменения в Федеральный закон № 214-ФЗ. Переходный период. Порядок деятельности застройщиков и новые правила финансирования в зависимости от даты получения разрешения на строительство и соответствия критериям готовности объекта. Требования к застройщикам, реализующим «смешанные проекты». Нормативы финансовой устойчивости (Постановление Правительства РФ № 1683 от 26.12.2018). Правила предоставления отчетности об использовании застройщиками денежных средств дольщиков (Приказ Минстроя России № 656/пр от 12.10.2018).

**Проектное финансирование.** Законодательная база и особенности применения проектного финансирования при реализации проектов жилищного строительства. Принципы проектного анализа и оценки инвестиционно-строительных проектов. Взаимодействие застройщика с банком при выборе схемы финансирования проекта. Банковские программы проектного финансирования. Программы поддержки застройщиков, льготное кредитование.

**Условия предоставления проектного финансирования.** Положение Банка России от 28 июня 2017 г. № 590-П. Рекомендации Банка России, Минстроя России и ДОМ.РФ от 15.04.2019. Стандарты деятельности застройщиков ДОМ.РФ. Максимальный размер собственных средств застройщика при получении проектного финансирования. Максимально необходимый показатель доходности проекта при получении проектного финансирования. Условия предоставления проектного финансирования дочерним компаниям застройщика (для групп компаний и холдинговых структур). Срок рассмотрения заявления банком. Требование о введении сюрвейера в штат компании-застройщика. Межевание земельного участка для целей залога.

**Оценка кредитоспособности застройщика.** Критерии оценки кредитоспособности. Расчет резервов по кредитам застройщиков. Система внутренних рейтингов банков.

**Оценка проекта.** Порядок и критерии оценки (экспертизы) проекта. Предварительная оценка (экспертиза) проекта до получения разрешительной документации. Анализ рисков проекта, стресс-тестирование, моделирование воздействия рисков на операционные потоки проектов. Основания для отказа в предоставлении проектного финансирования.

**Предоставление проектного финансирования при реализации проектов комплексной жилой застройки.** Финансирование объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры. Особенности проектного финансирования при поэтапном строительстве, в том числе при реализации проектов РЗТ, КОТ и КРТ.

**Организационно-правовые аспекты получения проектного финансирования.** Перечень документов - минимальный и максимальный пакет. Типичные ошибки при подготовке документов.

**Цифровое взаимодействие с банком.** Порядок направления заявления о предоставлении проектного финансирования через личный кабинет застройщика.

**Договор целевого кредита.** Существенные условия. Порядок расчета процентной ставки, структура обеспечения, штрафные санкции, отлагательные условия, ковенанты, комиссии.

**Банковский надзор.** Контроль за целевым использованием кредитных средств. Контроль за соблюдением графика строительства.

**Счет эскроу.** Экономическая и правовая природа счетов эскроу. Договор условного депонирования (эскроу). Условия и порядок использования счетов эскроу без привлечения кредита. Условия разблокирования средств на эскроу-счетах. Практика работы застройщиков со счетами эскроу.

**Договор участия в долевом строительстве.** Новое в условиях договора и возможности изменения цены. Риски переуступки прав по ДДУ, риски признания ДДУ незаключенным. Правовое регулирование отношений при выявлении недостатков объекта долевого строительства. Основания для одностороннего отказа застройщика от исполнения ДДУ. Заключение ДДУ в период между сдачей объекта в эксплуатацию и постановкой на кадастровый учет. Порядок государственной регистрации ДДУ в Росреестре.

**Налогообложение и налоговый учет застройщиков при применении проектного финансирования.** НДС, налог на прибыль, налог на имущество. Упрощенная система налогообложения. Эскроу-счета в налоговом и бухгалтерском учете.

**Правила размещения информации в ЕИСЖС.** Требования к проектной декларации. Полномочия ДОМ.РФ и контролирующего органа, ответственность застройщика. Основания для приостановления государственной регистрации ДДУ.

**Институт гарантирования ДОМ.РФ – Условия договора поручительства и порядок принятия Фондом защиты прав участников долевого строительства решения о выдаче поручительства.**

**Контроль и надзор в долевом строительстве.** Требования к застройщикам, перешедшим на проектное финансирование. Ответность. Контроль банков, контролирующего органа, Фонда защиты прав участников долевого строительства. Разграничение предметов контроля. Проверка финансово-хозяйственной деятельности Фондом защиты прав участников долевого строительства и инициирование процедуры банкротства застройщика. Условия и порядок применения запрета на привлечение средств и регистрацию ДДУ.

**Достройка проблемных объектов.** Механизмы достройки объектов, не получивших проектное финансирование. Порядок создания и полномочия Фондов субъектов РФ для достройки проблемных объектов. Условия финансирования проектов и контроль за расходованием средств. Изменения в порядке и процедурах банкротства застройщиков. Порядок передачи имущества новому застройщику. Дополнительные механизмы защиты прав дольщиков.

**ТЕРРИТОРИЯ ПРОВЕДЕНИЯ БИЗНЕС-СЕМИНАРОВ**

1. **Центральный Федеральный округ – г. Орел** – (ответственный от НОСТРОЙ – координатор по ЦФО Подлущий Алексей Александрович);
2. **г. Москва** (ответственный от НОСТРОЙ – координатор по г. Москве) Ишин Александр Васильевич);
3. **г. Санкт-Петербург** (ответственный от НОСТРОЙ – координатор по г. Санкт-Петербургу Вахмистров Александр Иванович);
4. **Северо-Западный Федеральный округ – г. Калининград** (ответственный от НОСТРОЙ – координатор по СЗФО Загускин Никита Николаевич);
5. **Приволжский Федеральный округ – г. Н. Новгород** (ответственный от НОСТРОЙ – координатор по ПФО Кузин Дмитрий Викторович);
6. **Южный Федеральный округ г. Краснодар** (ответственный от НОСТРОЙ – координатор по ЮФО Тутаришев Батырбий Зульевич);
7. **Северо-Кавказский Федеральный округ – г. Пятигорск** (ответственный от НОСТРОЙ – координатор по СКФО Кудзоев Фидар Георгиевич);
8. **Уральский Федеральный округ г. Екатеринбург** (ответственный от НОСТРОЙ – координатор по УФО Лекомцев Сергей Платонович);
9. **Сибирский Федеральный округ – г. Новосибирск** (ответственный от НОСТРОЙ – координатор по СФО Федорченко Максим Владиславович);
10. **Дальневосточный Федеральный округ – г. Владивосток** (ответственный от НОСТРОЙ – координатор по ДФО Винтовкин Григорий Иванович).