



АСОНО

Ассоциация строителей
Новосибирской области

О повышении доступности проектного финансирования для региональных застройщиков

Федорченко М.В.

координатор НОСТРОЙ по Сибирскому федеральному округу,
руководитель Совета Ассоциации строительных организаций Новосибирской области (АСОНО),
президент Союза строителей Новосибирской области
руководитель комиссии по строительству и ЖКХ Общественной палаты Новосибирской области

Проблемы доступности проектного финансирования для региональных застройщиков



Длительная процедура получения проектного финансирования при жестких требованиях к срокам строительства



Высокая цена проектного финансирования при низкой рентабельности региональных проектов



Избыточные требования к застройщикам увеличивают кредитные риски



Нерешенные проблемы налогообложения, как фактор риска при работе застройщиков в новых условиях

Сроки получения проектного финансирования

7-10 дней

Получение формы заявки из банка

Подготовка заявительного пакета по форме банка

Рассмотрение заявки банком с запросом уточняющих документов

20-40 дней

Получение терм-шита

30-45 дней

Подготовка кредитного договора, включая сбор дополнительных документов, согласования, проверки

Подписание договора проектного финансирования

Подготовка к раскрытию кредитной линии, включая сбор отлагательных документов, оформление ипотеки земельного участка и пр.

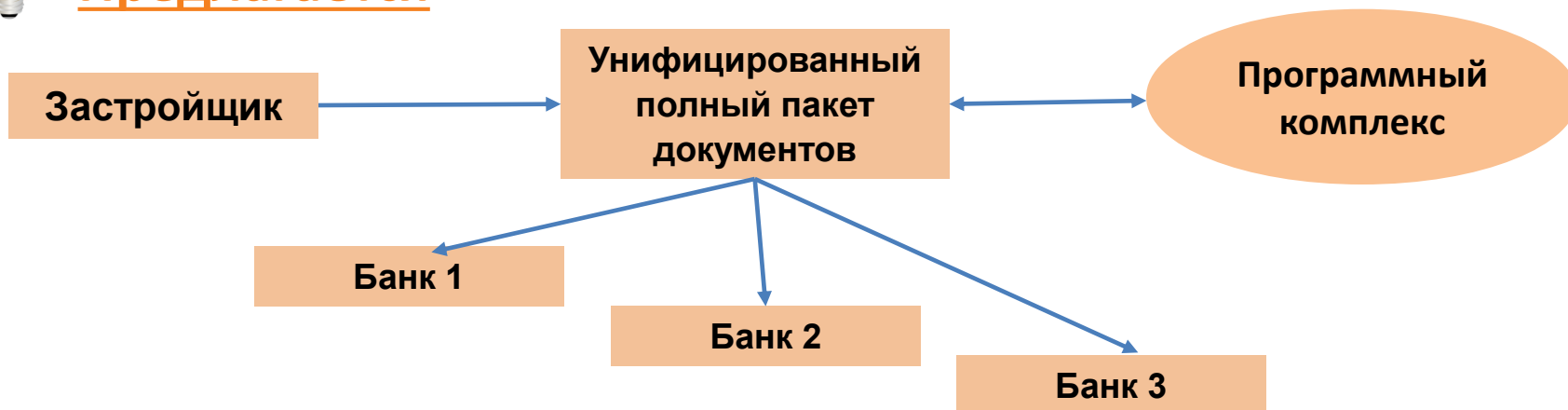
15-25 дней

Открытие финансирования

**Итого:
3-4 месяца**



Предлагается



Декларируемые условия банков

Размер ставки по кредиту при проектном финансировании	11,5%	
Размер ставки с отсрочкой уплаты процентов	12,5%	
Размер ставки при покрытии задолженности средствами на эскроу	5%	
Дифференцированная ставка при превышении средств на эскроу над суммой задолженности по кредиту	100-120%	3,70%
	120-140%	2,80%
	140-160%	1,60%
	160-180%	0,80%
	180-200%	0,20%
	200% и более	0,01%



Дом 9 этажей, монолитный каркас, мокрый штукатурный фасад, подземный паркинг.

Срок строительства 1,5 года. 97 квартир, паркинг 60 мест. Срок продажи 100% квартир по ДДУ - 1 год.

Себестоимость строительства 310 млн. руб. Вложения застройщика 20% (60 млн. руб.), кредит 250 млн. руб.

Расчет платы за обслуживание кредита (тыс. руб.)

	Задолженность (накопительно)	Сумма на эскроу (накопительно)	Платеж банку, тыс. руб.
1 квартал	46 580	46 000	524
2 квартал	104 180	140 000	650
3 квартал	120 780	175 000	345
4 квартал	195 380	359 000	90
5 квартал	217 400	364 000	424
6 квартал	250 000	372 000	967

ИТОГО БАНКУ: 3,0 млн. руб.
(+ банк зарабатывает на эскроу счетах)

Реальные условия банков для региональных застройщиков

Банки дополнительно к процентам требуют комиссии, например:

Плата за резервирование	0,1%	от кредитного лимита
Плата за пользование лимитом либо при открытии аккредитива	3,0%	годовых от невыбранного остатка лимита
	1,8%	годовых от невыбранного остатка аккредитива
Плата за открытие аккредитива либо выдачу кредита, поддержание лимита	1,5%	единовременно от суммы кредита (в 1-й квартал)
	1%	единовременно от суммы лимита до выдачи 1-го транша
Комиссия за авизование (руб.) либо плата за банковское сопровождение	2 000	за каждый платеж
	1%	от суммы каждого платежа застройщика
Плата аккред. компании за инжиниринг	1%	от стоимости строительства

**Расчет платежей за обслуживание кредита
с учетом реальных доп. комиссий (в тыс. руб.):**

Период	Задолженность (накопительно)	Сумма на эскроу (накопительно)	Платеж банку, тыс. руб.
1 квартал	46 580	46 000	5 290
2 квартал	104 180	140 000	1 414
3 квартал	143 080	255 000	898
4 квартал	195 380	359 000	437
5 квартал	217 400	364 000	619
6 квартал	250 000	372 000	1 027

ИТОГО БАНКУ: 9 млн. 685 тыс. руб.
(+ банк зарабатывает на эскроу счетах)

**Реальные затраты застройщика
более чем в 3 раза выше!**

Решим обратную задачу:

если 3 млн. руб
затраты при 12,5% годовых,

то 9, 685 млн. руб.

затраты при **40%!!!** ГОДОВЫХ

Застройщики, строящие на собственные средства, не получают проценты по эскроу

«Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачивается.» (ФЗ от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве...", ст. 15.5)



В случае, если региональный застройщик не получил финансирование банка и осуществляет строительство на собственные средства, одновременно продавая квартиры, дольщики также обязаны открыть эскроу – счета.

Процентов с этих средств ни дольщики, ни застройщик не получают!

В нашем примере:

прибыль банка только от размещения средств на эскроу-счетах составит более 25 миллионов рублей

Период	Сумма на эскроу (накопительно)	Процент на сумму по ставке ЦБ 7,25%, тыс. руб.
1 квартал	46000	387
2 квартал	140000	1976
3 квартал	255000	3897
4 квартал	359000	5909
5 квартал	364000	6561
6 квартал	372000	6682

Итого : 25 млн. 412 тыс. руб.



Проценты на средства на эскроу-счете после сдачи дома необходимо возвращать дольщику или по условиям ДДУ перечислять застройщику, уменьшая цену покупаемой квартиры.

Регулирование взаимоотношений банка с застройщиком отсутствует

«Банк России не вмешивается в оперативную деятельность кредитных организаций, за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами» (86-ФЗ от 10.07.2002 "О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)", ст. 56)

Аналогичная ситуация была в сфере потребительского кредитования. В 2013 году был принят Федеральный закон «О потребительском кредите (займе)», который урегулировал: общие условия кредитного договора; обязанность банка информировать о полной стоимости кредита, совокупном размере денежных обязательств заемщика; запретил взимание комиссий за выдачу кредита, обслуживание счета и т.п.; установил невозможность произвольного увеличения процентной ставки по кредиту; невозможность навязывания заемщику страхования.

Из пояснительной записки к 353-ФЗ:

- «Поскольку рассмотрение заявки и выдача кредита отвечают интересам банка (тем самым создается предпосылка для получения банком прибыли от размещения денежных средств в виде кредита), данные действия не могут считаться в полном смысле слова услугой, оказываемой заемщику»;
- «Предоставление денежных средств после заключения кредитного договора является обязанностью банка, исполнение которой не может обуславливаться какой-либо встречной оплатой со стороны заемщика»;
- «Открытие и ведение ссудного счета отвечает экономическим потребностям (и публично – правовым обязанностям) кредитной организации, данные действия не могут рассматриваться как услуги, оказываемые клиенту-заемщику»;
- «Неизвестны случаи, чтобы клиент-заемщик, обращающийся за потребительским кредитом, формулировал условия договора самостоятельно... очевидно отсутствие волеизъявления заемщика на формулирование тех условий, на которых предлагается заключить кредитный договор, поскольку все существенные условия сделки исходят не от клиента, а от банка».



Регулировать отношения застройщиков с банками должно федеральное законодательство

Дополнительные предложения по снижению стоимости проектного финансирования

По итогам совещания с В.Мутко 04.10.2019г. даны поручения ЦБ РФ, ДОМ.РФ, НОСТРОЙ о проработке единых условий – перечня предоставляемых застройщиком документов и размера комиссий.



ПРЕДЛОЖЕНИЯ:

1. Чтобы застройщики не получили кредитную нагрузку, которая в дальнейшем превысит их финансовые возможности, **рекомендовать банкам до минимума снижать порог комиссий** и дополнительных требований к региональным застройщикам. Просчитывать затраты на обслуживание кредита, учитывая их в экономике каждого проекта.
2. Организовать **курсы повышения квалификации для специалистов застройщиков**, готовящих документы для получения проектного финансирования. При этом данный курс должен учитывать региональную специфику строительных проектов.
3. В целях повышения объективности и снижения стоимости оценки и мониторинга проектов рекомендовать банкам аккредитовать **региональные инжиниринговые компании**, имеющие опыт оценки степени готовности объектов.

Избыточные требования к застройщикам

Необходимость получения заключения о соответствии застройщика и проектной декларации установленным требованиям (ЗОС), (в соответствии с 151-ФЗ ЗОС для застройщиков, работающих по эскроу-счетам отменяется только с 28.06.2021);

Требования к организационно-правовой форме, к названию, к органам управления застройщиков и его участникам, требование о не нахождении в реестре недобросовестных поставщиков и недобросовестных участников аукциона и др.

Требование о раскрытии информации о группе лиц, в которую входит застройщик. Группа лиц может составлять сотни организаций и физических лиц, а любое изменение в группе, которое никак не связано непосредственно с застройщиком, требует внесения изменения во все проектные декларации

Законодательно не отменена отчетность застройщиков, применяющих эскроу-счета, хотя это установлено приказом Минстроя России № 656/пр;

Право Фонда долевого строительства приостанавливать деятельность застройщика в связи с нарушением требований по раскрытию информации.



**Избыточные требования создают дополнительные риски
в работе банка с заемщиком**

Избыточные требования к застройщикам

Фонд наделен правом проверки финансово-хозяйственной деятельности застройщиков и направления уведомления в Росреестр о несоответствии застройщика и соответственно приостановке регистрации ДДУ, или направлении заявления о признании застройщика банкротом. В отношении застройщиков, перешедших на эскроу счета это избыточно.

Двойной контроль со стороны контролирующих органов и Фонда, а также со стороны контролирующего органа и уполномоченного банка. Для застройщиков, перешедших полностью на счета эскроу государственный контроль (надзор) за долевым строительством является избыточным.

Сроки ранее заключенных договоров КОТ и РЗТ могут оказаться невыполнимыми при переходе на эскроу. Не предусмотрено право продления сроков по инициативе застройщиков.

При срыве сроков ввода объекта вследствие избыточных требований ресурсоснабжающих организаций, органов гос. надзора в строительстве или местного самоуправления, ответственность перед дольщиками несет застройщик.



Избыточные требования создают непредсказуемые риски в работе банка с заемщиком

Нерешенные вопросы налогообложения - фактор риска при работе застройщиков в новых условиях

✓ Отсутствует определение финансового результата в деятельности застройщиков

💡 Предлагается закрепить в гл. 25 НК РФ законодательное определение понятия «финансовый результат в деятельности застройщика», как это сделано, например, применительно к финансовому результату по операциям с ценными бумагами и производными финансовыми инструментами в пункте 12 статьи 214.1 НК РФ.

✓ Отсутствует утвержденная методика распределения по отдельным объектам затрат на подключение к сетям при строительстве новых микрорайонов, коттеджных поселков.

💡 Предлагается внести в гл. 25 НК РФ норму о том, что в состав расходов, произведённых застройщиками за счёт средств целевого финансирования, включаются расходы на подключение к сетям ресурсоснабжающей инфраструктуры. Методику распределения данных расходов между отдельными объектами утвердить постановлением Правительства РФ.



Нерешенные вопросы налогообложения - фактор риска при работе застройщиков в новых условиях

✓ Не урегулированы вопросы о праве собственности на внутриквартальные сети, трансформаторные подстанции (ТП), распределительные пункты (РП) и т.п.

💡 Предлагается внести в Гражданский и Градостроительный кодексы РФ дополнения, определяющие особенности возникновения и перехода права собственности на объекты соответствующей инфраструктуры.


✓ Не урегулирован вопрос об исчислении НДС при совмещении функций застройщика и генподрядчика.


💡 Предлагается дополнить п. 2 ст. 146 НК РФ нормой о том, что в целях гл. 21 Кодекса не признаётся объектом обложения НДС выполнение строительно-монтажных работ застройщиками собственными силами.


✓ Не урегулирован вопрос исчисления НДС при наличии в многоквартирном доме нежилых помещений.


💡 Предлагается в п.п. 23.1 п. 3 ст. 149 НК РФ провести разграничение между объектами производственного и непроизводственного назначения.

Нерешенные вопросы налогообложения - фактор риска при работе застройщиков в новых условиях

 Не урегулирован вопрос о правомерности включения НДС «старше» трёх лет в состав сводного счёта-фактуры.

 Предлагается дополнить ст. 169 НК РФ указанием на сводные счета-фактуры, выставляемые застройщиками дольщикам, включающие при этом товары (работы, услуги), приобретённые застройщиком у поставщиков в течение всего периода строительства

 Неоднозначность отнесения средств, полученных застройщиком со счетов эскроу, к средствам целевого финансирования

 Предлагается п.п. 14 п. 1 ст. 251 НК РФ дополнить правилом о том, что при определении налоговой базы по налогу на прибыль организаций не учитываются в качестве доходов средства целевого финансирования в виде полученных застройщиком средств со счетов эскроу дольщиков и (или) инвесторов