



**Проблемы
совершенствования финансового
обеспечения застройщиков в
условиях введения счетов эскроу и
проектного финансирования**

29 октября 2021

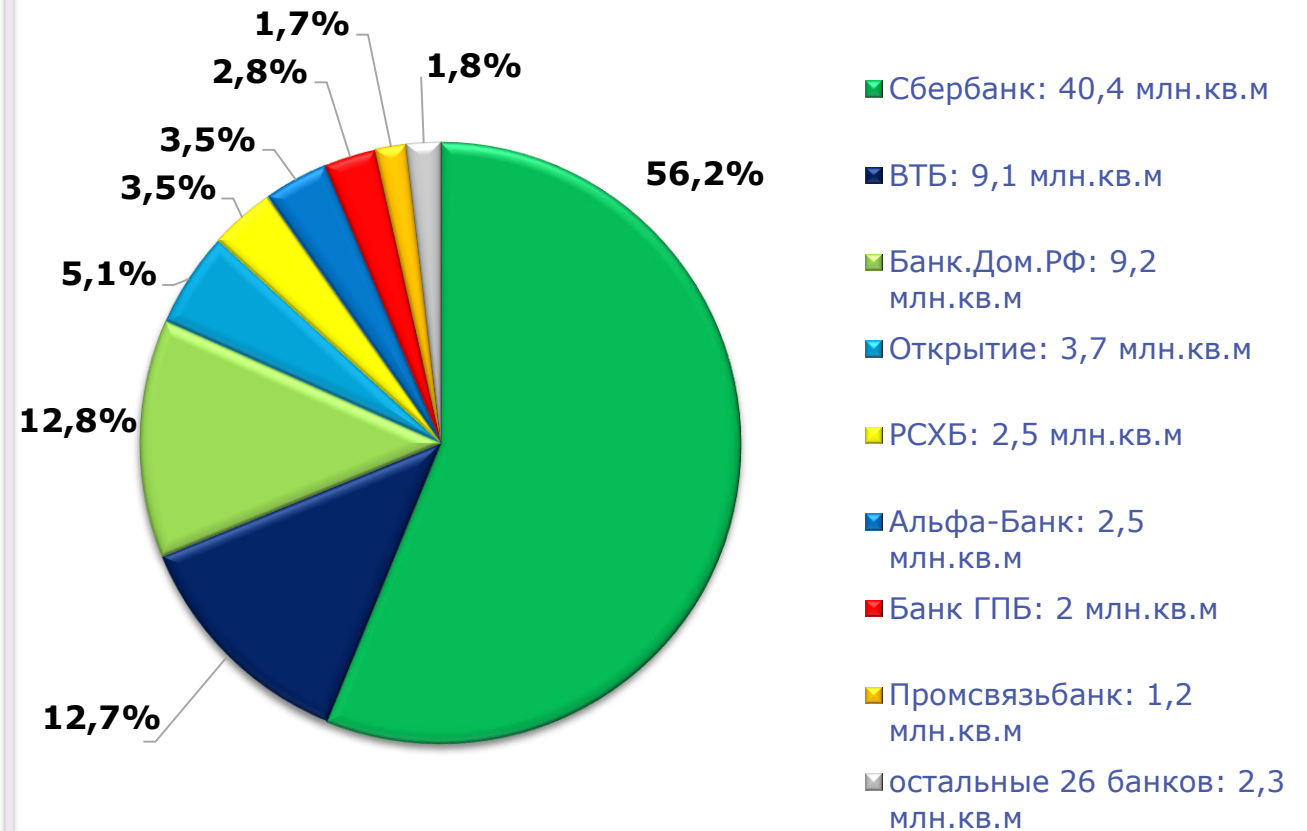
НОСТРОЙ
НАЦИОНАЛЬНОЕ
ОБЪЕДИНЕНИЕ СТРОИТЕЛЕЙ

Текущие показатели проектного финансирования

Объем строящегося жилья МКД в Российской Федерации 98,9 млн м2 (3441 ЮЛ)

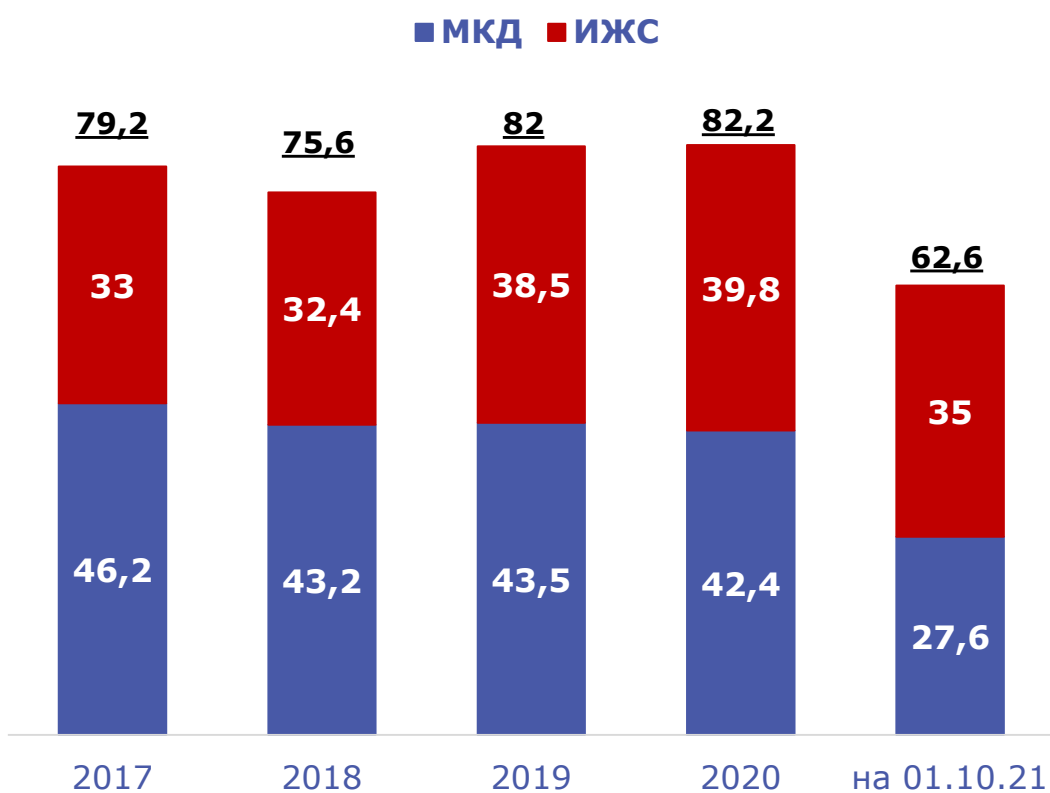


Обеспечение рынка финансированием

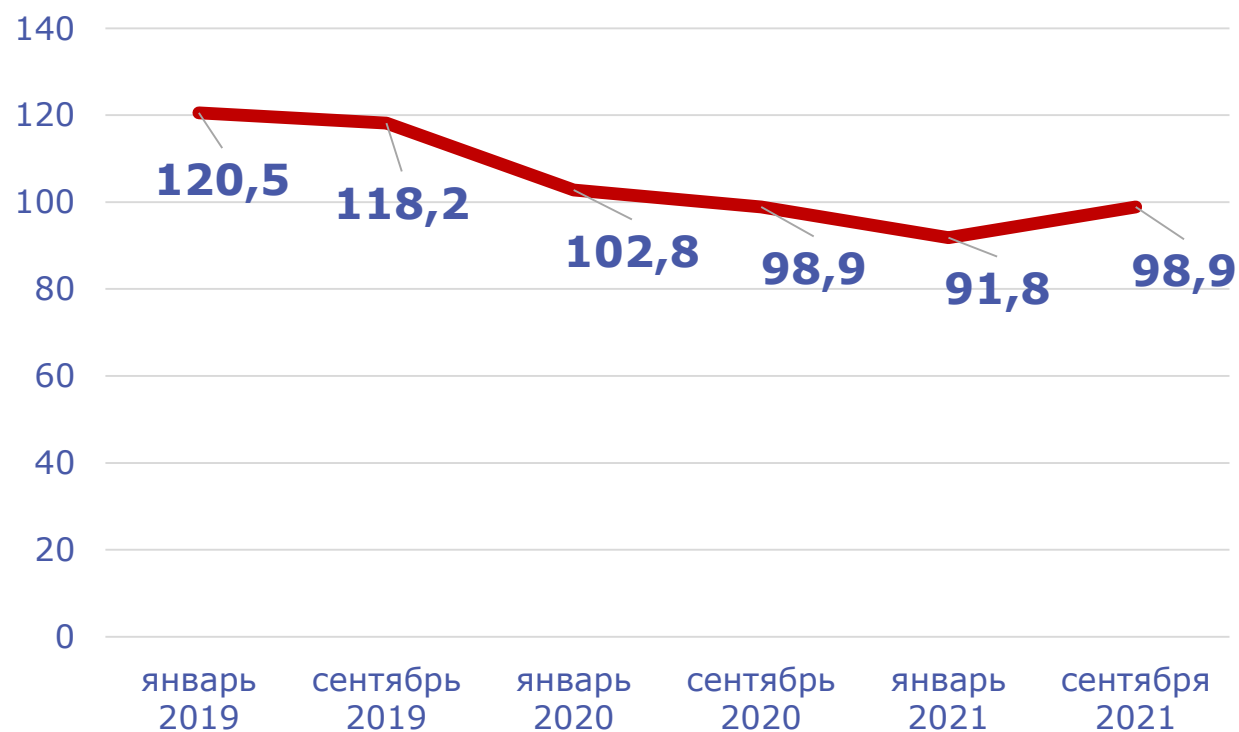


Влияние проектного финансирования на сегмент жилищного строительства

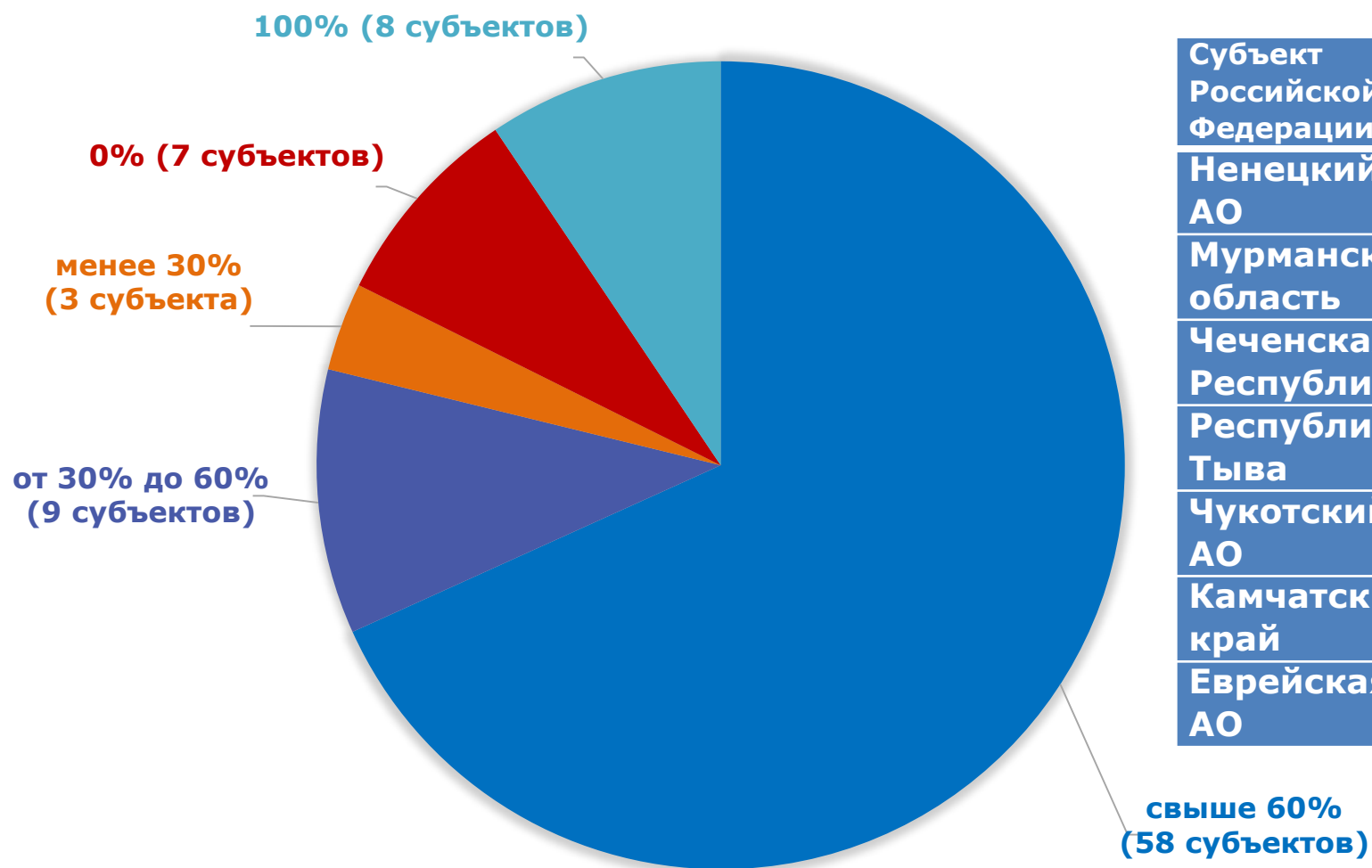
Объем ввода жилья, млн.м2



Объемы жилья в стадии строительства, млн.м2



Проникновение проектного финансирования в субъектах Российской Федерации



Субъект Российской Федерации	Строится всего, тыс. кв.м	Использование счетов эскроу	По старым правилам
Ненецкий АО	0	-	-
Мурманская область	1	-	-
Чеченская Республика	63	-	63
Республика Тыва	6	-	-
Чукотский АО	0	-	-
Камчатский край	0	-	-
Еврейская АО	0	-	-

Необходимые меры по увеличению ПРЕДЛОЖЕНИЯ жилья

ПРЕДЛОЖЕНИЯ	ЦЕЛИ
Совершенствование регулирования проектного финансирования (ПФ)	<ol style="list-style-type: none">1. Снижение высоких требований к заемщикам-застройщикам по проектному финансированию2. Уменьшение финансовой нагрузки на застройщика и недостаточность механизмов её снижения
Расширение мер поддержки строительства в малых городах и по низкомаржинальным проектам	<ol style="list-style-type: none">1. Повышение интереса к строительству в малых городах и к реализации низкомаржинальных проектов2. Увеличение объемов строительства
Совершенствование регулирования ответственности застройщиков перед дольщиками	Снижение дополнительных финансовых рисков в спорах по качеству жилья с юридическими компаниями
Совершенствование законодательствах о ЗОУИТ, в т.ч. ПАТ	Активизация вовлечения земельных участков в оборот для строительства
Перевод всех процедур в строительстве, включая техприсоединение, на единую цифровую платформу	Снижение количества административных и контрольно-надзорных процедур в строительстве

❖ **Корректировка Положения Банка России 590-П:**

- ✓ снижение размера собственного участия застройщиков до 5 %;
- ✓ исключение требования о 100% оплате земельных участков, платы за изменение ВРИ и снятие запрета на строительство;
- ✓ снижение размера резерва на непредвиденные расходы до 3%;
- ✓ отмену требований о размерах и сроках гарантийных удержаний в договоре с банком;
- ✓ установление необходимого размера страхования СМР исходя из стоимости строительства, а не из суммы кредитного лимита.

❖ **Стандартизация кредитного продукта:**

- ✓ унификация процедуры предоставления ПФ финансирования, установление предельных сроков рассмотрения заявок;
- ✓ развитие филиальной сети банков, рассматривающих заявки на получение ПФ;
- ✓ развитие онлайн - сервисов, применение единого программного комплекса для получения ПФ в электронном виде.

❖ **Снижение стоимости ПФ:**

- ✓ исключение всех избыточных банковских комиссий и иных платежей, оптимизация расходов застройщиков по обязательному перечню таких комиссий;
- ✓ проведение строительного аудита в целях подтверждения опыта генерального подрядчика и сметной стоимости строительства силами самих банков.

❖ **Досрочное раскрытие счетов эскроу:**

- ✓ модель поэтапного раскрытия эскроу
- ✓ риск-ориентированное раскрытие эскроу (полное)
- ✓ риск-ориентированное раскрытие эскроу (пропорциональное).

Программа субсидирования низкомаржинальных проектов жилищного строительства

По официальной информации, размещенной на сайте АО «ДОМ.РФ», в период с 1 января по 20 июля 2021 года было одобрено

23 низкомаржинальных проекта жилищного строительства в 9 субъектах РФ:

1. Алтайский край
2. Владимирская область
3. Костромская область
4. Вологодская область
5. Оренбургская область
6. Рязанская область
7. Саратовская область
8. Удмуртская Республика
9. Челябинская область



❖ *Размер возмещения на весь срок: 500 млн.руб.*

Постановление Правительства Российской Федерации № 2457 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 30 апреля 2020 г. № 629»

Предложения НОСТРОЙ по совершенствованию программы субсидирования низкомаржинальных проектов жилищного строительства

Внести следующие изменения в постановление Правительства Российской Федерации от 30.04.2020 № 629:

- ❖ увеличение предельной стоимости проектов жилищного строительства, которые могут участвовать в программе субсидирования;
- ❖ распространение действия программы на все субъекты Российской Федерации;
- ❖ уточнение требования об отсутствии у застройщика неисполненной обязанности по уплате налогов, сборов, страховых взносов, пеней, штрафов и процентов, подлежащих уплате в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах (приведение указанного требования в соответствии с пунктом 7 части 2 статьи 3 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ).

Эффекты от реализации комплекса мер по совершенствованию проектного финансирования

- ❖ При сохранении высокого спроса, уровень предложения будет расти (увеличение текущих объемов строительства),
- ❖ Гарантия соблюдения сроков ввода домов, достраивающихся в «старых» правилах
- ❖ Развитие конкурентной среды в локации при поддержке малых застройщиков (при совокупности мер)
- ❖ Достижение целевых показателей Национального проекта «Жилье и городская среда»



123242, г. Москва,
ул. Малая Грузинская, д. 3



info@nostroy.ru
www.nostroy.ru



раб. тел.: + 7 (495) 987-31-50



НОСТРОЙ
НАЦИОНАЛЬНОЕ
ОБЪЕДИНЕНИЕ СТРОИТЕЛЕЙ