

**Проектное финансирование
строительства многоквартирных
жилых домов и иных объектов
недвижимости**

Нормативно-правовая база

План мероприятий ("дорожная карта") по поэтапному замещению в течение трех лет средств граждан, привлекаемых для создания многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, банковским кредитованием и иными формами финансирования, минимизирующими риск для граждан (утв. Правительством РФ 21 декабря 2017 г.)

Субъекты (участники) проектного финансирования строительства объекта

- **Дольщики:** физические лица инвестирующие свои денежные средства в строительство квартиры в многоквартирном жилом доме или части иного объекта недвижимости

- **Застройщик:** субъект предпринимательской деятельности, осуществляющий функции заказчика-застройщика

- **Уполномоченный банк** - банк, имеющий право на открытие спецсчетов, в том числе эскроу-счет

- **кредитор по ипотеке**

- **Единый институт развития в жилищной сфере** – будет создана структура, которая будет гарантировать исполнения застройщиками обязательств по полученным целевым кредитам путем предоставления поручительства, выдача независимой гарантии

Порядок реализации проектного финансирования строительства объекта

■ Формирование относительно обособленного юридического лица, занимающегося реализацией проекта, с учетом всех требований 214 ФЗ о размере уставного капитала застройщика

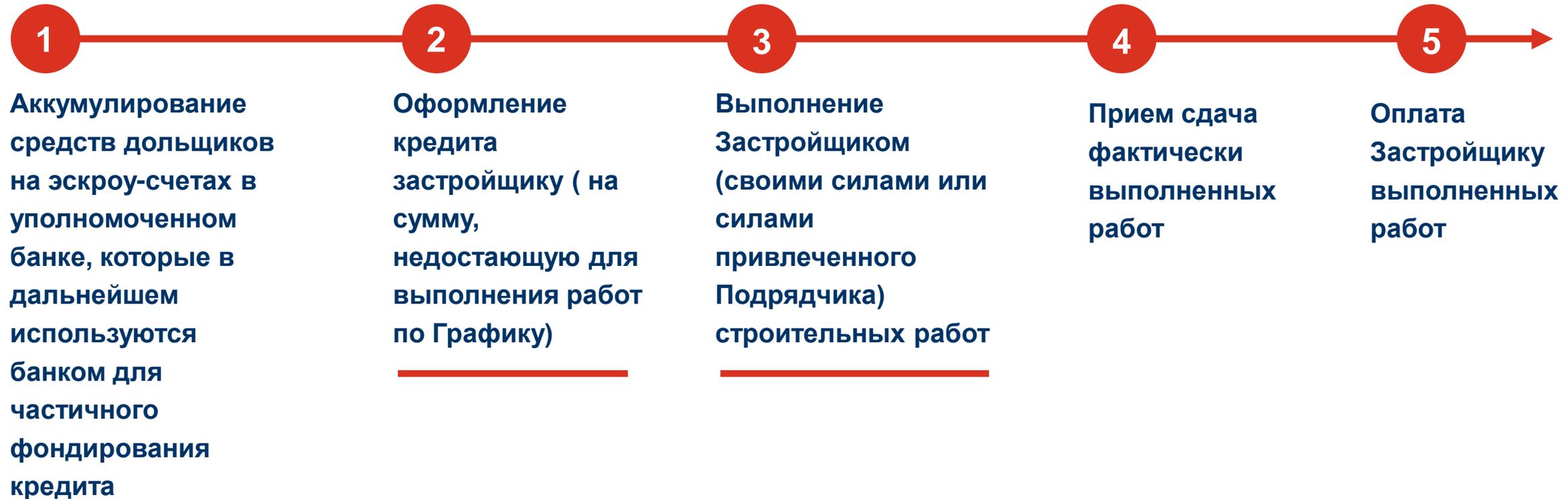
■ Заключается договор участия в долевом строительстве между участником долевого строительства и застройщиком и предусматривает уплату цены договора участия в долевом строительстве исключительно с использованием механизма счетов эскроу и (или) специальных счетов

■ Заключается договор счета эскроу между участником долевого строительства (депонент), застройщиком (бенефициар) и уполномоченным банком (эскроу-агент):

- срок действия договора не более чем на 6 месяцев больше срока действия договора участия в долевом строительстве
- передача средств бенефициару осуществляется после выполнения застройщиком обязательств, предусмотренных договором участия в долевом строительстве
- депонент (участник долевого строительства) не может распоряжаться денежными средствами, находящимися на счете эскроу
- на остаток по счету эскроу проценты не начисляются;

■ договор целевого кредита: заключается между уполномоченным банком и застройщиком, фондируется в том числе за счет денежных средств, размещенных на счетах эскроу и (или) специальных счетах, и иных источников

Механизм формирования денежного потока и финансирования строительства



Переходный период от долевого строительства к проектному

подготовительный этап (с текущей даты по 30 июня 2018 г.)

создание нормативно-правовой базы для перехода к целевой модели финансирования путем внесения изменений в ряд нормативно-правовых актов, в том числе в Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", Федеральный закон от 23 декабря 2003 г. N 177-ФЗ "О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации", Налоговый кодекс Российской Федерации, Федеральный закон от 26 октября 2002 г. N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", Федеральный закон от 29 июля 2017 г. N 218-ФЗ "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", отдельные нормативные и иные акты Банка России

переходный этап (с 1 июля 2018 г. по 30 июня 2019 г.)

Сочетание проектного финансирования (прогнозно 30% рынка) и ДДУ с использованием механизма, предусмотренного статьей 23.2 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ (прогнозно 70% рынка) по итогам 2 кв. 2019г.

завершающий этап (с 1 июля 2019 г. по 31 декабря 2020 г.)

переход на заключение всех договоров участия в долевом строительстве многоквартирных домов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве с первым участником долевого строительства заключен после 1 июля 2019 г., с использованием механизма счетов эскроу и (или) специальных счетов для расчетов по договорам участия в долевом строительстве (прогнозная доля таких договоров не менее 95% общего количества зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве по итогам за IV квартал 2020 г.)

План мероприятий переходу к целевой модели финансирования жилищного строительства

Срок	Наименование мероприятия	Ожидаемый результат
1 квартал 2018г.	<p>1. Внесение изменений в ФЗ от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", предусматривающих:</p> <ul style="list-style-type: none">• а) совершенствование механизма привлечения застройщиками денежных средств участников долевого строительства с использованием счетов эскроу и (или) специальных счетов;• б) поэтапный переход к новой модели финансирования строительства жилья с использованием счетов эскроу и (или) специальных счетов: до 1 июля 2019 г. возможность привлечения средств при условии использования счетов эскроу и (или) специальных счетов либо уплаты застройщиком взносов в публично правовую компанию "Фонд защиты прав - граждан участников долевого строительства", а по проектам, в отношении которых договор участия в долевом строительстве с первым участником долевого строительства заключен после 1 июля 2019 г. - только при условии использования счетов эскроу и (или) специальных счетов;• в) изменение при использовании счетов эскроу и (или) специальных счетов ряда требований к застройщикам, предусмотренных статьями 2-3.1 и 18-18.2 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации";	<p>Усовершенствован механизм привлечения застройщиками денежных средств участников долевого строительства с использованием счетов эскроу и (или) специальных счетов. Установлен поэтапный переход к новой модели финансирования строительства жилья с использованием счетов эскроу и (или) специальных счетов: до 1 июля 2019 г. возможность привлечения средств при условии использования счетов эскроу и (или) специальных счетов либо уплаты застройщиком взносов в публично-правовую компанию "Фонд защиты прав - граждан участников долевого строительства", а по проектам, в отношении которых договор участия в долевом строительстве с первым участником долевого строительства заключен после 1 июля 2019 г. - только при условии использования счетов эскроу и (или) специальных счетов.</p>

Срок	Наименование мероприятия	Ожидаемый результат
	<ul style="list-style-type: none"> • г) упразднение избыточных функций государственного контроля (надзора) в области долевого строительства после введения обязательного использования счетов эскроу и (или) специальных счетов и завершения строительства объектов без использования счетов эскроу и (или) специальных счетов; • д) оптимизация функций государственного регулирования в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости 	<p>Изменен при использовании счетов эскроу и (или) специальных счетов ряд требований к застройщикам, предусмотренных статьями 2-3.1 и 18-18.2 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".</p> <p>Упразднены избыточные функции государственного контроля (надзора) в области долевого строительства с момента введения обязательного использования счетов эскроу и (или) специальных счетов и завершения строительства без использования счетов эскроу и (или) специальных счетов. Оптимизированы функции государственного регулирования в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости</p>
1 квартал 2018г	2. Внесение изменений в Федеральный закон от 23 декабря 2003 г. N 177-ФЗ "О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации" в части страхования средств, размещенных на счетах эскроу и (или) специальных счетах, открытых для расчетов по договорам участия в долевом строительстве, в размере не более 10 млн рублей	Предусмотрен механизм страхования средств, размещенных на счетах эскроу и (или) специальных счетах, открытых для расчетов по договорам участия в долевом строительстве, в размере не более 10 млн рублей
1 квартал 2018г	3. Внесение изменений в Федеральный закон от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"	Предусмотрены особенности правового регулирования регистрации договоров участия в долевом строительстве в связи с изменениями механизма привлечения денежных средств участников долевого строительства с использованием счетов эскроу и (или) специальных счетов

Срок	Наименование мероприятия	Ожидаемый результат
1 квартал 2018г	4. Внесение изменений в Налоговый кодекс Российской Федерации в части установления особого порядка исчисления налога на прибыль кредитных организаций по начисленным, но не полученным процентам по целевым кредитам застройщиков, а также особого порядка исчисления налога на прибыль застройщиков	Установлены особый порядок исчисления налога на прибыль кредитных организаций по начисленным, но не полученным процентам по целевым кредитам застройщиков и особый порядок исчисления налога на прибыль застройщиков
1 квартал 2018г	5. Внесение изменений в Федеральный закон от 26 октября 2002 г. N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", в том числе в части установления особенностей правового регулирования банкротства застройщика (его основного общества), физических лиц	Предусмотрены особенности правового регулирования, в том числе в части банкротства застройщика (его основного общества), физических лиц в связи с изменениями модели финансирования строительства жилья с использованием счетов эскроу и (или) специальных счетов
2 квартал 2018г	6. Обеспечение функционирования единой информационной системы жилищного строительства, в том числе взаимодействия застройщиков, участников долевого строительства и иных заинтересованных лиц посредством такой системы	Обеспечено функционирование единой информационной системы жилищного строительства, в том числе взаимодействие застройщиков, участников долевого строительства и иных заинтересованных лиц посредством такой системы. Подключение Банка России, уполномоченных банков к указанной системе
2 квартал 2018г	7. Внесение изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 27 апреля 2017 г. N 498 "О требованиях к банкам, которые имеют право на открытие счетов эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве" в части актуализации требований к банкам	Актуализированы требования к банкам, имеющим право на открытие счетов эскроу и (или) специальных счетов для расчетов по договорам участия в долевом строительстве
2 квартал 2018г	8. Разработка единым институтом развития в жилищной сфере стандартов качества деятельности, характеристик и требований к застройщикам в целях кредитования строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости	Разработаны рекомендации застройщикам в целях получения кредита для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости

Срок	Наименование мероприятия	Ожидаемый результат
4 квартал 2018г	9. Рассмотрение возможности внесения изменений в нормативные акты Банка России, в том числе в Положение Банка России N 590-П от 28 июня 2017 г. "О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудной и приравненной к ней задолженности" и Инструкцию Банка России от 28 июня 2017 г. N 180-И "Об обязательных нормативах банков"	Установлен размер расчетного резерва, исходя из уровня кредитоспособности заемщика, определенного в соответствии с критериями, предусмотренными подходом на основе внутренних рейтингов для операций проектного финансирования. Установлен коэффициент риска к требованиям, обеспеченным поручительством, независимой гарантией единого института развития в жилищной сфере
2 квартал 2018г	10. Разработка механизма гарантирования (предоставление поручительства, выдача независимой гарантии) единым институтом развития в жилищной сфере целевых кредитов на строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости	Разработан механизм гарантирования, предусматривающий предоставление поручительства, выдачу независимой гарантии, единым институтом развития в жилищной сфере