

ОБЗОР ДОРОЖНОЙ КАРТЫ ПО ПОЭТАПНОМУ ПЕРЕХОДУ К ПРОЕКТНОМУ ФИНАНСИРОВАНИЮ

28 февраля 2018

НОВЫЙ МЕХАНИЗМ ФИНАНСИРОВАНИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

В соответствии с дорожной картой (утв. Председателем Правительства РФ 21.12.2017) новая целевая модель финансирования жилищного строительства предусматривает:

1. Заключаются три договора:

- **договор участия в долевом строительстве** (далее – ДДУ) между участником долевого строительства и застройщиком, предусматривающий уплату цены договора на счет эскроу;
- **договор счета эскроу** между участником долевого строительства (депонент), застройщиком (бенефициар) и уполномоченным банком (эскроу-агент);
- **договор целевого кредита** между уполномоченным банком и застройщиком, который фондируется в том числе за счет денежных средств, размещенных на счетах эскроу и (или) специальных счетах, и иных источников;

2. Указанные договоры может заключать застройщик или его основное общество;

3. Указанные договоры может заключать только банк, имеющий право на открытие счетов эскроу и (или) специальных счетов для расчетов по ДДУ;

4. Стоимость банковского кредитования дорожной картой не устанавливается;

5. Механизм банковского кредитования будет обеспечен гарантиями АО АИЖК;

6. Денежные средства физических лиц на счетах эскроу будут застрахованы на сумму до 10 млн. рублей;

7. При переходе на эскроу-счета не требуется внесение взносов в Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства.



ЭТАПЫ ПЕРЕХОДА НА БАНКОВСКОЕ ПРОЕКТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ

ЭТАП	СРОКИ	ОПИСАНИЕ ЭТАПА
1. Подготовительный	21.12.2017- 30.06.2018	<ul style="list-style-type: none">- Застройщики применяют старую модель финансирования;- Создается нормативно-правовая база для перехода на целевое банковское кредитование.
2. Переходный	01.07.2018- 30.06.2019	<ul style="list-style-type: none">- Допускается использование старого механизма финансирования и нового - с использованием счетов эскроу. - Застройщикам, перешедшим на новую модель, устанавливаются льготы, связанные с исключением отдельных требований к их деятельности.
3. Завершающий	01.07.2019- 31.12.2020	<ul style="list-style-type: none">- Полный переход на новый механизм финансирования через счета эскроу. По проектам, в отношении которых первый ДДУ заключен после 01.07.2019, будет возможно использовать только эскроу-счета.



ЛЬГОТЫ ЗАСТРОЙЩИКАМ ПРИ ПЕРЕХОДЕ НА НОВЫЙ МЕХАНИЗМ ФИНАНСИРОВАНИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Согласно проекту федерального закона № 322981-7 в отношении застройщиков должны быть отменены следующие требования:

- о размере собственных средств застройщика;
- о наличии лимита денежных средств на банковском счете застройщика;
- об отсутствии обязательств по кредитам, займам, ссудам;
- об отсутствии обязательств по обеспечению исполнения обязательств третьих лиц, не связанных с привлечением денежных средств;
- о запрете выпуска или выдачи ценных бумаг;
- о запрете использования имущества, принадлежащего застройщику, для обеспечения исполнения обязательств третьих лиц;
- о наличии обязательств застройщика, не связанных со строительством в размере не более 1% от проектной стоимости строительства.