



28 января 2019 года в Совете Федерации состоялось совещание на тему «Меры обеспечения финансовой устойчивости застройщиков жилья в условиях реализации законодательства о долевом строительстве». В нем приняли участие сенаторы, в том числе Олег Мельниченко, Аркадий Чернецкий, Олег Ковалев, заместитель Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Никита Стасишин, заместитель председателя Центрального банка Российской Федерации Ольга Полякова, а также московские и региональные застройщики.

От Национального объединения строителей в мероприятии принимали участие вице-президент НОСТРОЙ, председатель Экспертного Совета НОСТРОЙ по вопросам совершенствования законодательства в строительной сфере Антон Глушков, член Экспертного Совета НОСТРОЙ Максим Федорченко, генеральный директор Ассоциации СРО «Объединение строительного комплекса и жилищно-коммунального хозяйства «Большая Волга» Лариса Афанасьева.

В своем выступлении Антон Глушков отметил, что сегодня застройщиков волнует основной вопрос: что будет с теми застройщиками, которые не смогут получить проектное финансирование согласно требованиям законодательства, вступающим в силу с 1 июля 2019 года. До настоящего времени не разработана методика соответствия объектов недвижимости критериям, при соблюдении которых допускается привлечение денежных средств участников долевого строительства без использования счетов эскроу.

Вице-президент НОСТРОЙ выразил озабоченность, что в условиях отсутствия регламентирующих норм о предельном уровне ставки кредитования застройщиков банки, пользуясь своим доминирующим положением в том или ином регионе, могут предлагать повышенную ставку кредитования независимо от объема денежных средств, поступивших на счета эскроу. В связи с этим он предложил Банку России разработать критерии расчета кредитных ставок, которыми должны руководствоваться банки при проектном финансировании.

В своем выступлении Антон Глушков отметил, что застройщик помимо затрат на строительство несет также инвестиционные расходы, связанные с обеспечением деятельности службы заказчика, строительством социальной и других инфраструктур, которые возлагают на него местные власти. При определении уровня кредитоспособности застройщиков банки принимают во внимание только стоимость строительно-монтажных работ. В связи с этим застройщики, имеющие дополнительную инвестиционную нагрузку, попадают в зону риска, и у них будут возникать проблемы с получением проектного финансирования.

Максим Федорченко согласился с мнением о необходимости скорейшей подготовки методики определения объектов, строительство которых можно осуществлять без перехода на механизм проектного финансирования. Он предложил, что степень готовности таких объектов должна составлять более 10-15%, поскольку непредоставление финансирования объектам с большой степенью готовности повлечет остановку строительства и проблемы для дольщиков.

Выступающий отметил, что в настоящее время в Новосибирской области срок рассмотрения заявлений застройщиков о предоставлении кредитов обычно составляет 4-6 месяцев. Таким образом, после 1 июля 2019 года застройщики столкнутся с ситуацией, когда они не смогут получить ни средства участников долевого строительства, которые будут размещаться на эскроу-счетах, ни проектное финансирование, что в итоге приведет к остановке строительства как минимум на 4-6 месяцев.

Кроме того, отметил Максим Федорченко, процесс принятия банками решения о возможности кредитования застройщика является непрозрачным – застройщик не информируется о причинах, по которым ему отказано в финансировании. В отличие от жестко зарегулированной деятельности застройщиков работа банков ничем не ограничена. Они могут в любой момент расторгнуть в одностороннем порядке кредитный договор, повышать ставку кредита, требовать от застройщика наличие любого размера

собственных средств (даже до 50 %), а также различные залоговые обязательства, вплоть до залога компании. В связи с этим застройщики не могут оценить, получают ли они проектное финансирование в июле 2019 года, при каких условиях оно будет предоставляться и как им планировать свою деятельность. Таким образом, необходимо выработать единые стандарты деятельности банков при предоставлении проектного финансирования при строительстве жилья, которые, в том числе, должны определять предельные кредитные ставки, сроки принятия решения о предоставлении проектного финансирования и другие условия кредитования.

Также Максим Федорченко сообщил, что в Новосибирской области реализуются масштабные проекты жилищного строительства, в том числе по договорам РЗТ, связанные с поэтапным строительством и расселением граждан. Переход на механизм эскроу-счетов ставит под угрозу реализацию таких проектов, поскольку применение не подлежащих раскрытию эскроу-счетов значительно снижает оборачиваемость собственных средств застройщика, и он не может начинать дальнейшее расселение и строительство, пока не закончит предыдущий этап, что значительно увеличит сроки реализации таких проектов. В заключение своего выступления Максим Федорченко предложил дополнительно рассмотреть вопрос о возможности раскрытия счетов эскроу по мере выполнения отдельных этапов строительства.

Никита Сташин, отвечая на вопрос о судьбе застройщиков, которые не смогут получить проектное финансирование, сообщил, что в настоящее время готовится специальный механизм не банковского финансирования таких проектов, детали которого будут представлены после Государственного Совета по вопросу «О работе органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, направленной на улучшение жилищных условий населения и формирование благоприятной городской среды», который состоится 11-12 февраля 2019 года в Казани. Он отметил, что Минстрой России поддерживает предложение о возможности раскрытия счетов эскроу. Основным оппонентом этой идеи является Центральный банк Российской Федерации.

Ольга Полякова [отметила](#), что в настоящее время существует 32 банка, которые готовы предоставлять проектное финансирование для строительства жилья. Общий объем их кредитных средств до 2024 года составляет 16 триллионов рублей, что значительно превышает необходимые объемы финансирования жилищного строительства на этот период. Представитель Банка России отметила, что банки самостоятельно будут определять ставку кредитования для застройщиков, основываясь на критериях, утвержденных Банком России в постановлении № 590-п. Она также сообщила, что Центральный банк Российской Федерации готов рассмотреть вопрос о раскрытии счетов-эскроу при наличии понятного механизма контроля за выполнением застройщиком отдельных этапов строительства.

В заключение совещания сенатор Олег Мельниченко предложил его участникам в течение 10 дней направить в Совет Федерации предложения к методике определения соответствия объектов критериям, при соблюдении которых допускается привлечение денежных средств участников долевого строительства без применения счетов эскроу.