



# **КРИТИЧЕСКИЕ ИЗМЕНЕНИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

зачем нужен технологический/ценовой аудит застройщику

Губина В.В., правовой эксперт НО ТЦА

# Содержание:

## Новая реальность в долевом строительстве

- Долевое строительство до введения проектного финансирования – взгляд в прошлое
- Долевое строительство по-новому. Схема отношений: Застройщик – Уполномоченный банк – Дольщик. Что такое счета эскроу

## Застройщик и технологический/ценовой аудитор – точки соприкосновения

- Целевое кредитование как атрибут долевого строительства. Банк – обязательный участник долевого строительства. Роль технологического/ценового аудита в целевом кредитовании застройщика
- Что такое банковское сопровождение расчётных операций застройщика, потенциальные «трудности». Технологический/ценовой аудит СМР и расчётных операций по специальному счёту застройщика

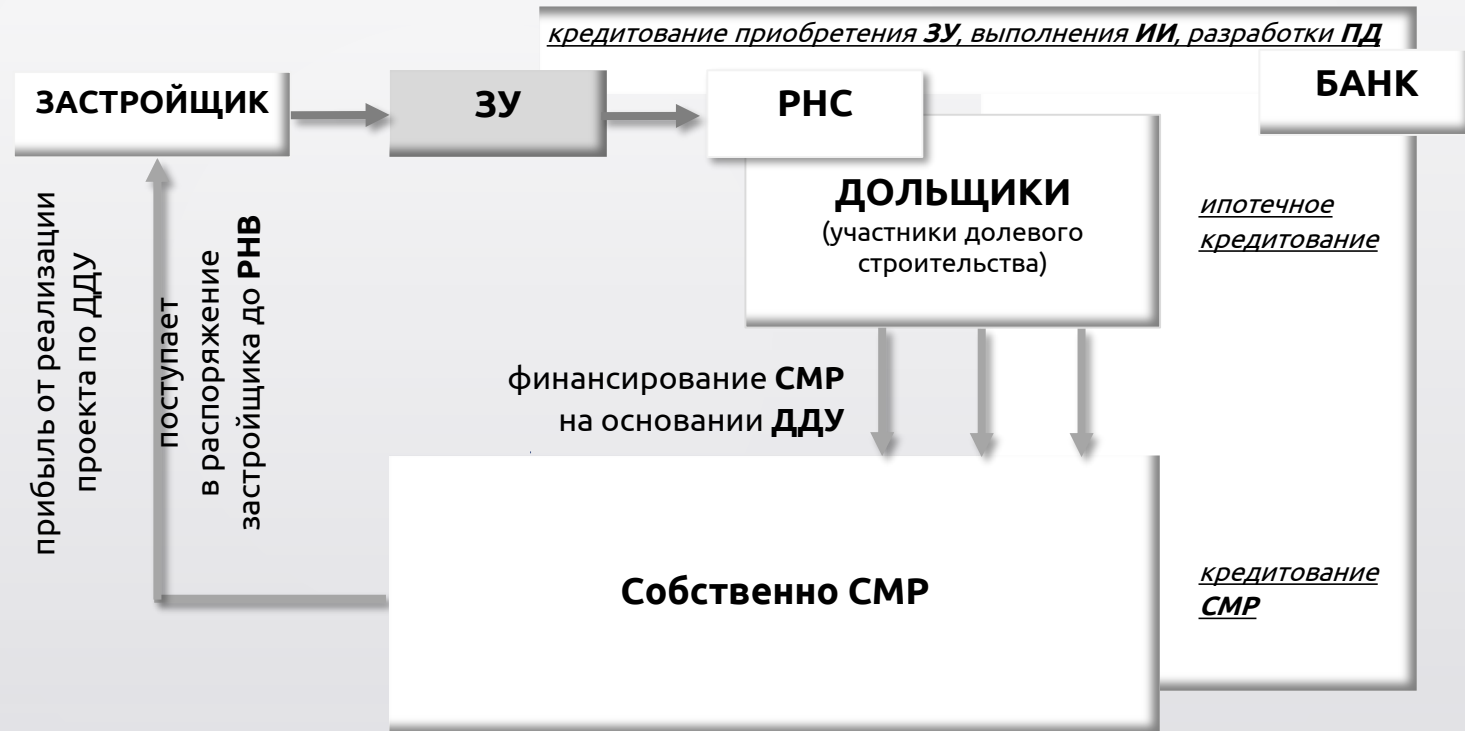


# Новая реальность в долевом строительстве

- Долевое строительство до введения проектного финансирования – взгляд в прошлое
- Долевое строительство по-новому. Схема отношений: Застройщик – Уполномоченный банк – Дольщик.  
Что такое счета эскроу

## Долевое строительство до введения проектного финансирования – взгляд в прошлое

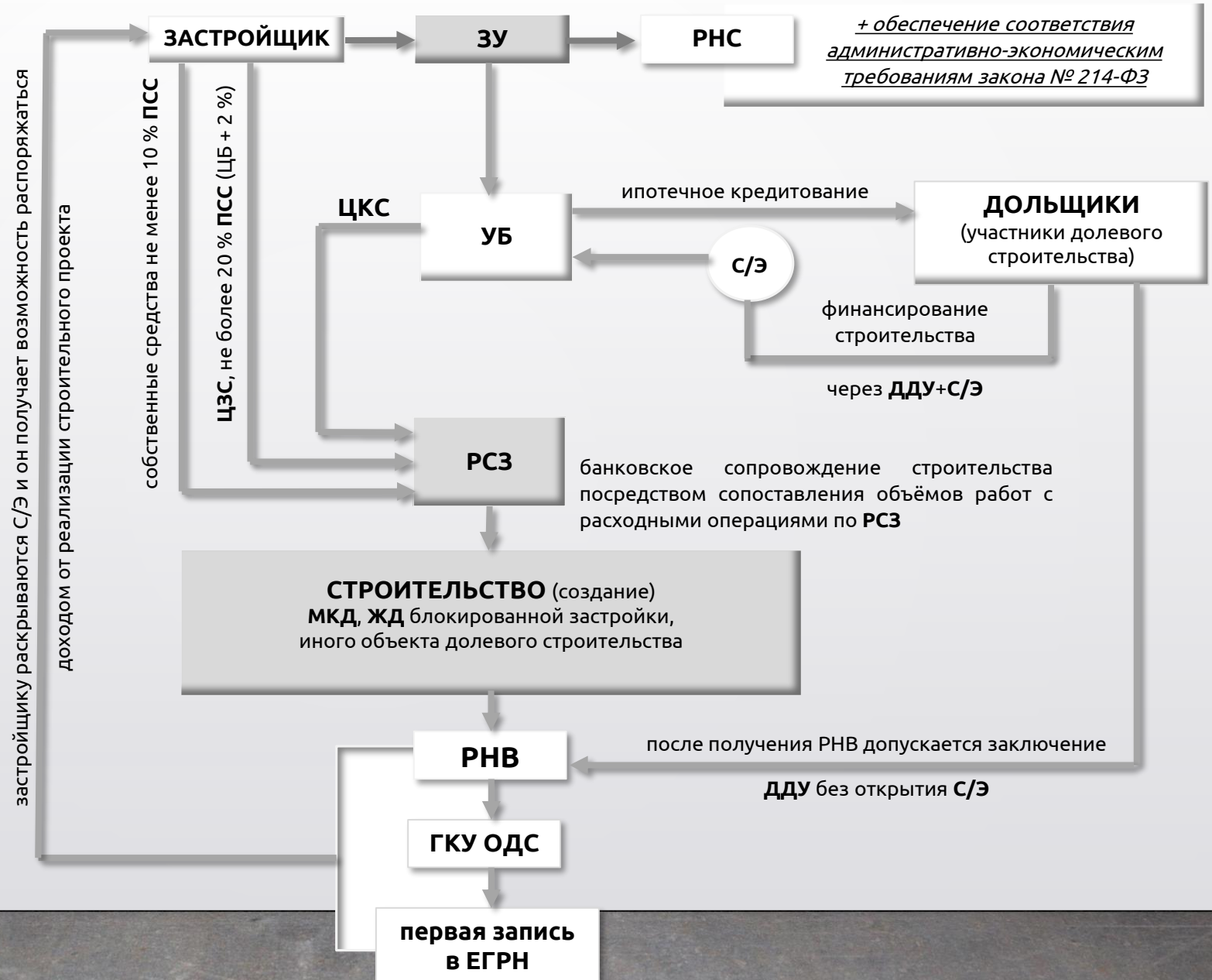
- 1) средствами дольщиков распоряжался застройщик;
- 2) доход от реализации проекта поступал в распоряжение застройщика до фактического окончания строительства, получения **РНВ** и регистрации прав дольщиков в **ЕГРН**



# Долевое строительство по-новому

Схема отношений: Застройщик – Уполномоченный банк – Дольщик

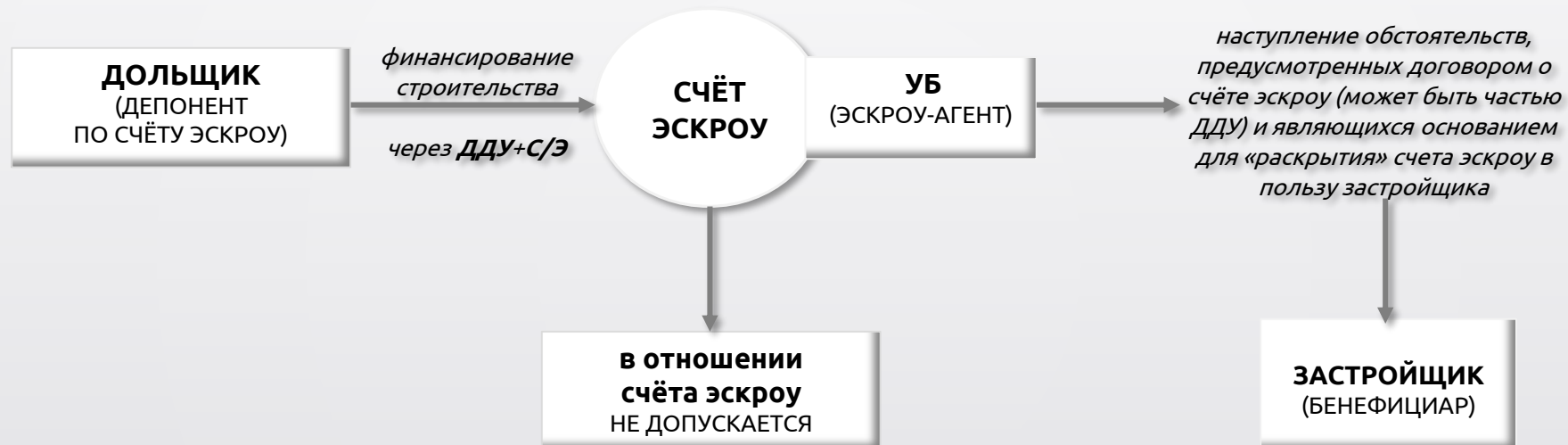
- 1) средствами дольщиков распоряжается УБ;
- 2) движение средств в связи со строительством контролирует УБ, сопоставляя данные исполнительной документации с платёжными распоряжениями застройщика по РСЗ;
- 3) прибыль от реализации проекта поступит в распоряжение застройщика только после получения РНВ и регистрации права первого дольщика





# Что такое счета эскроу

Ст.ст. 860.7-860.10 ГК РФ, ст.ст. 14.5, 14.5 Закона № 214-ФЗ



- приостановление операций,
- арест,
- списания по обязательствам перед 3-ми лицами

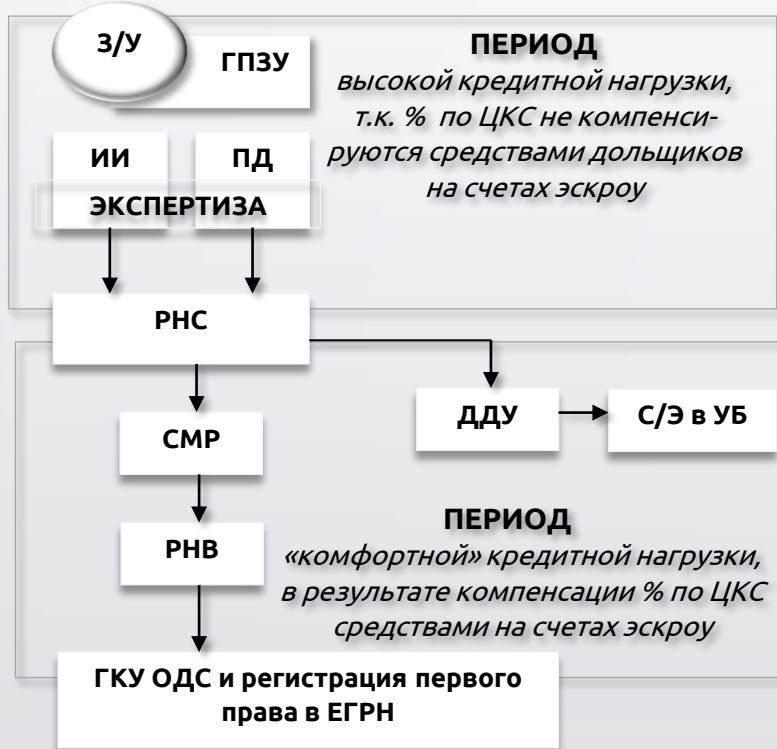


# **Застройщик и технологический/ценовой аудитор – точки соприкосновения**

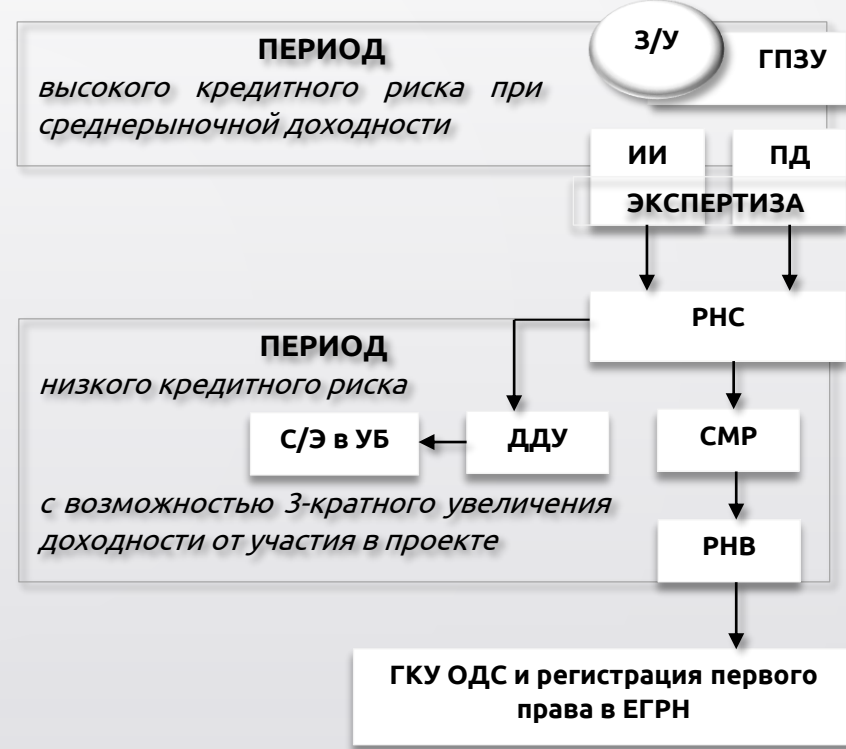
- Целевое кредитование как атрибут долевого строительства. Банк – обязательный участник долевого строительства. Роль технологического/ценового аудита в целевом кредитовании застройщика
- Что такое банковское сопровождение расчётных операций застройщика, потенциальные «трудности». Технологический/ценовой аудит СМР и расчётных операций по специальному счёту застройщика

# ЖИЗНЕННЫЙ ЦИКЛ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

с точки зрения застройщика:



с точки зрения УБ:





# ВЕКТОРЫ РИСКА

уполномоченного банка в ходе проектного финансирования долевого строительства

**«Рискованными» операциями банка в ходе проектного финансирования являются:**

- 1) выдача ЦКС,
- 2) ипотечное кредитование дольщиков,
- 3) сопровождение платёжных операций по расчётному счёту застройщика



**Источник риска – ненадлежащая экономическая и технологическая обоснованность строительного проекта!**



# Роль технологического/ценового аудита в целевом кредитовании застройщика

## Экспертная оценка требуемых инвестиций, последующая оценка ИИ, ПСД:



- анализ технологий, предложенных в инвестпроекте,
- определение целесообразности и технической возможности реализации инвестпроекта,
- анализ финансовой модели,
- анализ рисков,
- предложения по оптимизации,
- анализ предложенной системы управления инвестпроектом,
- анализ достаточности и полноты ПСД,
- подтверждение стоимости капитальных затрат,
- аудит сметы
- оценка заявленных сроков реализации инвестпроекта

## что такое БАНКОВСКОЕ СОПРОВОЖДЕНИЕ расчётных операций застройщика, потенциальные «трудности»

Все расчётные операции застройщика подлежат банковскому контролю на предмет соответствия платёжных распоряжений объёмам строительства.

**Фактический на банк возложена не свойственная ему функция строительного контроля.**

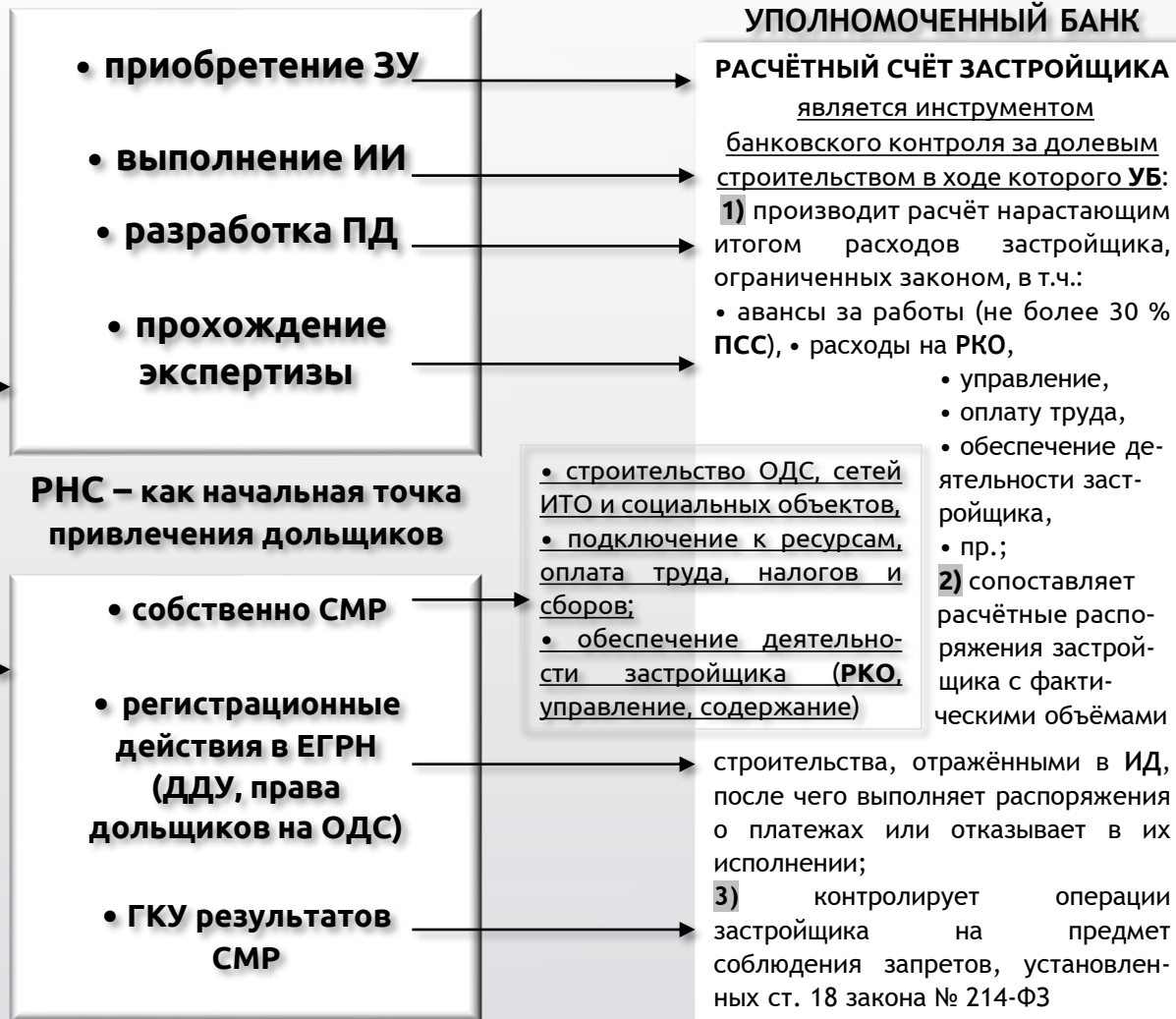
Обещанное послабление застройщикам-держателям РНС выданных до 01.07.2018 – законодателем не исполнено

(см. ч.ч. 7-10.1 ст. 8 закона № 175-ФЗ и ст. 18 закона № 214-ФЗ)

не вправе заниматься иной кроме долевого строительства деятельностью

все расчётные операции, связанные с долевым строительством обязан совершать через РСЗ

ЗАСТРОЙЩИК



## Технологический/ценовой аудит СМР и расчётных операций по специальному счёту застройщика



### Финансово-технологический мониторинг:

- проверка соответствия фактического строительства проектному графику, анализ рисков отклонения от заявленных сроков,
- мониторинг поставок и монтажа оборудования,
- проверка соответствия выполненных работ ПД и РД,
- анализ степени строительной готовности,
- сверка предъявленных к оплате объёмов работ с фактически выполненными,
- мониторинг целевого расходования средств,
- анализ организационно-технических рисков



## Используемые сокращения:

**ГКУ** – государственный кадастровый учёт

**ГПЗУ** – градостроительный план **ЗУ**

**ДДУ** – договор об участии в долевом строительстве

**ЕГРН** – Единый государственный реестр недвижимости

**ЖД** – жилой дом

**ЗУ** – земельный участок

**ИД** – разрешительная документация

**ИИ** – инженерные изыскания

**МКД** – многоквартирный дом

**ОДС** – объект долевого строительства

**ПД** – проектная документация

**ПСС** – проектная стоимость строительства

**РКО** – расчётно-кассовое обслуживание

**РНС** – разрешение на строительство

**РНВ** – разрешение на ввод в эксплуатацию

**РСЗ** – расчётный счёт застройщика

**Сеть ИТО** – сеть инженерно-технического обеспечения

**СМР** – строительно-монтажные работы

**С/Э** – счёт эскроу

**УБ** – уполномоченный банк

**ЦЗС** – целевой заём на строительство, полученный от

учредителей (участников) застройщика

**ЦКС** – целевой кредит на строительство