



# **ВВЕДЕНИЕ**

## **проектного финансирования долевого строительства**

Потенциал взаимодействия независимого ТЦА с участниками правоотношений в области долевого строительства

Губина В.В., правовой эксперт НО ТЦА



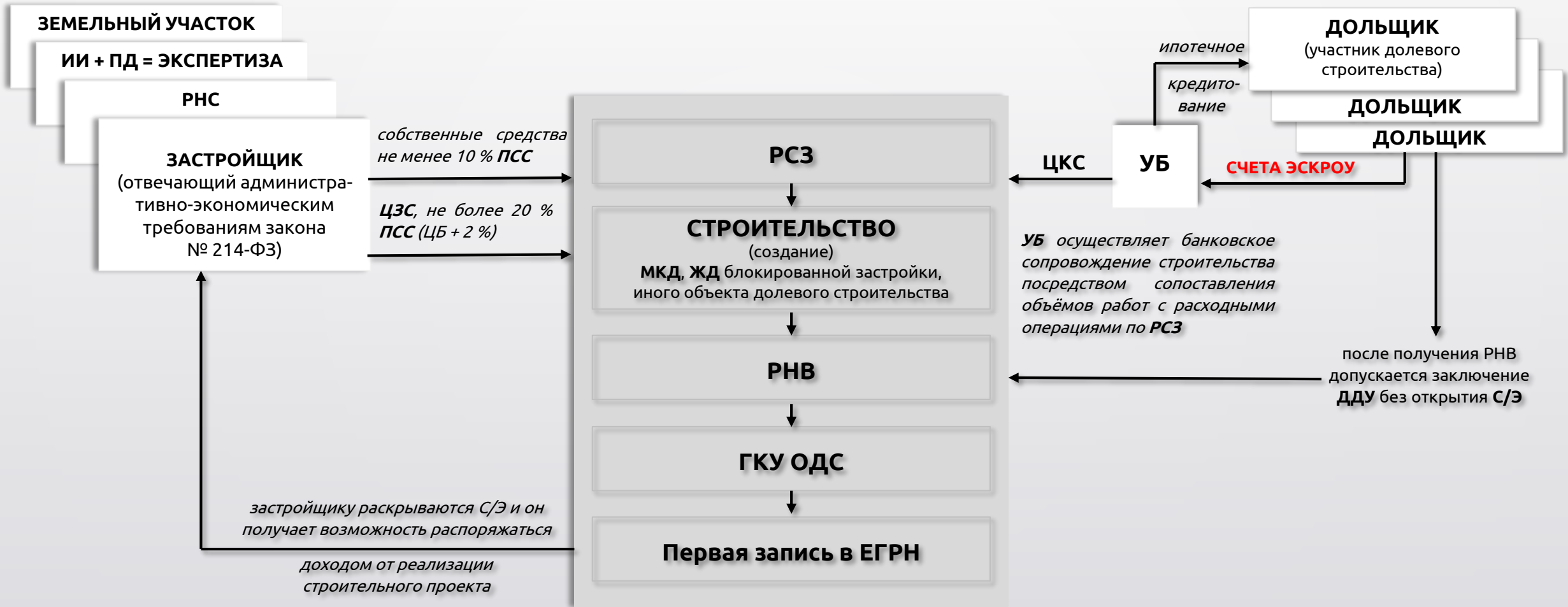
# **1. Проектное финансирование – новые условия долевого строительства**

**1.1.** Схема отношений: Застройщик – Уполномоченный банк – Дольщик

**1.2.** Сроки перехода на проектное финансирование с применением счетов эскроу. Возможные исключения для застройщиков – правовой анализ проекта постановления Правительства РФ о критериях освобождения застройщиков от применения счетов эскроу. Прогноз применимости разработанного постановления

# СХЕМА ОТНОШЕНИЙ

- 1) средствами дольщиков распоряжается **УБ**; 2) движение средств контролирует **УБ**, сопоставляя данные **ИД** с платёжными распоряжениями застройщика по **РСЗ**; 3) прибыль от реализации проекта поступит застройщику после получения **РНВ** и регистрации первого права в **ЕГРН**





## СРОКИ перехода на проектное финансирование с применением счетов эскроу



## СХЕМА

реализации права не применять счета эскроу, в случае соответствия застройщика критериям Правительства РФ

### РАСЧЁТ

степени готовности по формуле:

$$СГПС = \frac{СГфз + СГкэ}{2}$$

где:

*СГПС* – степень готовности проекта строительства,

*СГфз* – степень готовности, определяемая по фактическим затратам,

*СГкэ* – степень готовности, определяемая по строительной готовности конструктивных элементов

**ЗАСТРОЙЩИК =**

**ДЕКАЛАРАЦИЯ**

**+**

**ДОКУМЕНТЫ:**

- расчёт СГфз,
- расчёт СГкэ,
- выписка из ЕГРН о количестве зарегистрированных ДДУ,
- проектная декларация,
- ежеквартальная отчётность, сформированная на дату подачи декларации,
- регистры бухгалтерского учёта (выписки из них),
- документы-обоснования платёжных распоряжений застройщика по РСЗ (ч. 1 ст. 18.2 закона № 214-ФЗ)

**Уполномоченный орган  
Субъекта РФ**

**внеплановая выездная проверка  
застройщика**  
на предмет проверки фактической степени готовности

15 р/д

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

о соответствии/  
несоответствии застройщика критериям Правительства РФ

5 р/д

*Застройщик, не согласный с заключением уполномоченного органа, до обращения в суд обязан обжаловать это заключение в Комиссию, подлежащую созданию при Минстрое*

## СХЕМА расчёта строительной готовности

$$\text{СГПС} = \frac{\text{СГфз} + \text{СГкэ}}{2}$$

$$\frac{\text{ФЗ} + 100\%}{\text{ПСС}} = \text{СГфз}$$

**ПСС**  
(проектируемая стоимость строительства)

**ФЗ**

(фактические затраты)  
исчисляются в соответствии со ст. 18 закона № 214-ФЗ

для **ЗАСТРОЙЩИКОВ** - держателей РНС до 01.07.2018 - ст. 18 закона № 214-ФЗ  
**применяется в редакции, действовавшей до 01.07.2017**

для **ЗАСТРОЙЩИКОВ** - держателей РНС после 01.07.2018 - ст. 18 закона № 214-ФЗ  
**применяется в действующей редакции**

фактические затраты обосновываются (1) данными регистров бухгалтерского учёта застройщика, (2) документами – основаниями расчётных операций застройщика по РСЗ, названными в ч. 1 ст. 18.2 закона № 214-ФЗ

**СГфз**  
(степень готовности, определяемая по фактическим затратам)

**СГкэ**  
(степень готовности, определяемая по конструктивным элементам)

### Учитываемые в расчёте конструктивные элементы:

- 1) конструкции нулевого цикла (а также подземные этажи при их наличии),
- 2) конструкции надземной части здания,
- 3) ограждающие конструкции здания,
- 4) внутренние инженерные системы и оборудование,
- 5) внутренние отделочные работы,
- 6) магистральные, площадные сети,
- 7) внутренние перегородки и стены,
- 8) прочие работы – **перечень конструктивных элементов не является закрытым**

Исчисляется по формуле:

$$\frac{\sum_{i=1}^n \text{Вес}_i * C_i}{100}$$

где  $i$  - номер конструктивного элемента по порядку;  
 $n$  - общее количество конструктивных элементов в объекте;  
 $\text{Вес}_i$  - значение удельного веса  $i$ -ого конструктивного элемента в объекте (%);  
 $C_i$  - доля построенной части  $i$ -ого конструктивного элемента (%)




## **ПРОГНОЗ ПРИМЕНИМОСТИ** **проекта постановления Правительства РФ о критериях, предоставляющих право на** **привлечение денежных средств участников долевого строительства** **без использования счетов эскроу**

### **Недостатки проекта НПА:**

- сложное для понимания изложение текста, в результате чего в тексте встречаются противоречия, не раскрыты существенные для исполнения нормы моменты,
- в норме не содержится исчерпывающий перечень конструктивных элементов, показатели строительной готовности которых будут использоваться в расчёте, – это однозначно повлечёт споры между застройщиками и уполномоченными органами, поскольку каждый из них будет по-своему понимать слова «прочие работы»,
- в целях расчёта предложена достаточно сложная формула расчёта степени готовности конструктивных элементов, включающая, например, такие показатели как удельный вес конкретного элемента по отношению ко всему конструктиву ОКС. Таких показателей с большой долей вероятности в ПД не найти, в результате, каждый будет их рассчитывать по-своему, что неизбежно повлечёт споры,
- в норме нет чёткого понимания, кто какие расчёты производит, из п. 6 однозначно следует, что степень готовности конструктивных элементов считает застройщик, обо всём остальном можно только догадываться, основываясь на общем замысле НПА (в т.ч. на списке документов, которые требуются от застройщика)

### **Возможные затруднения в применительной практике:**

- до сегодняшнего дня проект НПА находится в стадии обсуждений и, даже если его очень быстро одобряют и примут, вступит акт не раньше середины апреля, после чего Минстрою необходимо будет утвердить форму декларации и создать Комиссию по рассмотрению споров,
- НПА предполагает делегирование компетенции установления соответствия застройщиков критериям Правительства РФ надзорным органам субъектов РФ, которые не обладают трудовыми ресурсами, способными одновременно профессионально читать как бухгалтерскую документацию, так и документы о ходе строительства,
- объёмы документов, которые застройщики обязаны предоставить для обоснования соответствия – чрезмерные, полномочные органы просто не справятся с их изучением, не говоря о проверке,
- норма устанавливает обязательное досудебное урегулирование споров в Комиссии, которая будет создана при Минстрое, при этом не понятно, это будет всего одна комиссия на всю страну или у неё будут структурные подразделения,
- деятельность Комиссии по досудебному урегулированию споров сроками не ограничена, что повлечёт затягивание рассмотрения споров, а отсутствие решения Комиссии по спору лишает застройщика возможности пойти в суд, поскольку в этом случае будет считаться, что обязательный досудебный порядок урегулирования спора не соблюден



## **2. Проектное финансирование – рынок требует новых профессиональных участников**

- 2.1.** Управляющий проектным финансированием – профессионал, который обеспечит конструктивное взаимодействие между банками и застройщиками
- 2.2.** Применение инструментария ТЦА Управляющим проектным финансированием
- 2.3.** Применение ТЦА при обосновании возможности не использовать счета эскроу





## реализация компетенций УПРАВЛЯЮЩЕГО проектным финансированием с применением инструментария ТЦА (для застройщика)

- анализ технологий, предложенных в инвестпроекте,
- определение целесообразности и технической возможности реализации инвестпроекта,
- оценка финансовой модели, выявление потенциальных рисков,
- анализ достаточности и полноты ПСД,
- предложения ценовой/технологической оптимизации,
- подтверждение стоимости капитальных затрат, аудит сметы,
- оценка заявленных сроков реализации инвестпроекта,
- мониторинг поставок и монтажа оборудования,
- проверка соответствия выполненных работ ПД и РД,
- анализ степени строительной готовности,
- анализ организационно-технических рисков



## реализация компетенций УПРАВЛЯЮЩЕГО проектным финансированием с применением инструментария ТЦА (для уполномоченного банка)

- анализ технико-экономической обоснованности инвестпроекта, оценка финансовой модели, выявление потенциальных рисков,
- оценка заявленных сроков реализации инвестпроекта,
- аудит заявленных капитальных затрат,
- проверка соответствия выполненным работ **ПД** и **РД**,
- мониторинг целевого расходования средств и соответствия стоимости выполненных работ среднерыночному уровню цен,
- контроль соблюдения бюджета капитальных расходов,
- анализ степени строительной готовности,
- контроль соблюдения сроков реализации инвестпроекта,
- оценка влияния изменения технических решений на реализацию инвестпроекта





## ДОПУСТИМЫЕ ОБЪЁМЫ РАСЧЁТНЫХ ОПЕРАЦИЙ ЗАСТРОЙЩИКА ПО РСЗ

### РАЗРЕШЕНО:

- 1) строительство ОДС в соответствии с ПД;
- 2) приобретение ЗУ (прав на них) + арендная плата, плата за изменение ВРИ ЗУ, плата за снятие запрета на строительство и реконструкцию;
- 3) подготовка ПД, выполнение ИИ, проведение экспертиз;
- 4) строительство, реконструкция в границах ЗУ сетей ИТО, если это предусмотрено ПД;
- 5) плата за подключение (технологическое присоединение) к сетям ИТО;
- 6) платежи по договору ОТ в целях строительства стандартного жилья;
- 7) платежи по договору РЗТ на ЗУ, предоставленных по этому договору;
- 8) платежи по договору КОТ/КРТ;
- 9) подготовка документации по планировке территории + строительство/реконструкция объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, поликлиник, и объектов транспортной инфраструктуры;
- 10) выплата % и долга по ЦКС, а также % и долга по ЦЗС;
- 11) госрегистрация ДДУ;
- 12) депонирование временно свободных средств в УБ обслуживающем РСЗ;
- 13) оплата услуг РКО УБ по РСЗ, смена УБ и РСЗ;
- 14) налоги, сборы, взносы, штрафы, пени, пр. санкции (административные/уголовные штрафы);

### ОГРАНИЧЕНО:

- 1) расходы на: **(а)** оплату услуг РКО УБ по РСЗ, **(б)** оплату труда + налоги, сборы в ПФР, Соцстрах, Медстрах с ФОТ, **(в)** услуги управляющей организации, **(г)** гарантии и компенсации по ТК РФ, **(д)** содержание ОДС (включая ЖКУ) со дня получения РНС, **(е)** иные расходы на обеспечение деятельности застройщика – **НЕ ДОЛЖНЫ ПРЕВЫШАТЬ**: 10 % ПСС (общее правило) или 20 % ПСС (для застройщиков, раскрывающих консолидированную финансовую отчётность по международным стандартам ПСС – проектная стоимость строительства);
- 2) совокупный размер авансовых платежей на: **(а)** строительство ОДС по ПД, **(б)** ПД, ИИ и экспертизы, **(в)** строительство/реконструкцию в границах ЗУ сетей ИТО, если это предусмотрено ПД, **(г)** подготовку документации по планировке территории + строительство/реконструкция объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, поликлиник, и объектов транспортной инфраструктуры – **НЕ ДОЛЖЕН ПРЕВЫШАТЬ** 30 % ПСС, **ПРЕВЫШАТЬ** 30 % ПСС, при этом внутреннее соотношение перечисленных платежей застройщик определяет самостоятельно;

### ЗАПРЕЩЕНО:

- 1) застройщику запрещены следующие операции:
  - обеспечение обязательств третьих лиц,
  - обеспечением собственных обязательств, не связанных д/с,
  - предоставление ссуд, займов,
  - покупка ценных бумаг,
  - участие в организациях, за исключением дочерних застройщиков,
  - оплата выпускаемых (выдаваемых) ценных бумаг, за исключением акций;
- 2) застройщику запрещена следующая деятельность:
  - деятельность, не связанная с заключением ДДУ и строительством,
  - **привлечение кредитов, займов, ссуд, за исключением ЦКС и ЦЗС,**
  - обеспечение собственным имуществом обязательств третьих лиц, собственных обязательств, не связанных д/с,
  - обязываться за третьих лиц,
  - выпускать или выдавать ценные бумаги, за исключением акций,
  - предоставлять займы и ссуды, за исключением ЦЗС дочернему застройщику,
  - приобретать ценные бумаги,
  - участвовать в организациях за исключением дочерних застройщиков,
  - совершать сделки, не связанные с д/с и строительством ОДС;



## ДОПУСТИМЫЕ ОБЪЁМЫ РАСЧЁТНЫХ ОПЕРАЦИЙ ЗАСТРОЙЩИКА ПО РСЗ (продолжение)\*

### РАЗРЕШЕНО:

- 15) взносы в компенсационный фонд;
- 16) возврат участнику д/с средств по ДДУ и % за их использование;
- 17) оплата труда + налоги, сборы в ПФР, Соцстрах, Медстрах с ФОТ;
- 18) услуги управляющей организации;
- 19) гарантии и компенсации по ТК РФ;
- 19.1) содержание ОДС (включая ЖКУ) со дня получения РНС, если право собственности на такие ОДС не зарегистрировано;
- 20) иные расходы на обеспечение деятельности застройщика, в т.ч. на:
  - рекламу,
  - коммунальные услуги,
  - услуги связи,
  - затраты, связанные с арендой нежилого помещения в целях обеспечения деятельности застройщика, включая размещение органов управления и работников застройщика, а также их рабочих мест и оргтехники

### ОГРАНИЧЕНО:

- 3) по каждому ОДС должен быть обеспечен отдельный учёт: (а) денежных средств дольщиков, (б) затрат на строительство

### ЗАПРЕЩЕНО:

- 3) Запрещённые сделки совершённые застройщиком в нарушение запретов – недействительны, при условии, что будет доказано, что контрагент знал о наличии запретов. Законодательно установлена **ПРЕЗУМПЦИЯ ВИНЫ** контрагента, если полное наименование застройщика содержит слова «специализированный застройщик». Также расширен круг лиц, обладающих правом требовать признания сделок застройщика недействительными. Заявителями иска могут выступить:
  - сам застройщик,
  - учредитель (участник) застройщика,
  - кредитор застройщика,
  - уполномоченного ОИС,
  - Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства

\*Таблица составлена на основании действующей редакции ст. 18 закона № 214-ФЗ



**ДОКУМЕНТЫ-ОСНОВАНИЯ**  
**исполнения платёжных распоряжений застройщика**  
(согласно Составу, утв. постановлением Правительства РФ от 01.08.2018 № 897)

**ВИДЫ РАСХОДНЫХ ОПЕРАЦИЙ:**

**ОБОСНОВЫВАЮЩИЕ ПЛТЁЖ ДОКУМЕНТЫ:**

Строительство МКД и пр. ОКС, в состав которых входят ОДС (п. 1)	• РНС; выписка из ЕГРП о правах застройщика ЗУ; ПОС – раздел ПД; договор с техзаказчиком; договор генподряда; договоры строительного подряда (если нет генподрядчика); соглашение застройщиков о распределении затрат на строительство объектов социальной инфраструктуры; сводная накопительная ведомость проекта строительства; договоры, ТН, ТТН на приобретаемые застройщиком ТМЦ; УПД; акты о приемке выполненных работ; КС-3; КС-2/КС-11; РНВ
Приобретение ЗУ (п. 2)	• ДКП ЗУ; зарегистрированный в ЕГРН договор аренды; акт приема-передачи ЗУ
Изменение ВРИ ЗУ, снятие запрета с ЗУ (п. 3)	• копия решения об изменении ВРИ ЗУ - принятого до начала привлечения средств участников д/с; 2) НПА, предусматривающий плату за изменение ВРИ ЗУ; 3) копия решения о снятии запрета - принятого до начала привлечения средств участников д/с
ИИ, ПД, экспертизы (п. 4)	• договор на подготовку ПД - если оплата осуществляется после начала привлечения средств участников д/с; акты приемки работ по разработке ПД; КС-3
Строительство/реконструкция сетей ИТО (п. 5)	• документы, перечисленные в п.п. 1-4 Состава
Подключение (техприсоединение) к сетям ИТО (п. 6)	• договоры на подключение (техприсоединение); акты о подключении (техприсоединении)
Перевод средств застройщика на другой РСЗ (п. 13)	• заявление застройщика
Возврат средств дольщику (п. 14)	• уведомление органа государственной регистрации прав о погашении в ЕГРН записи о госрегистрации ДДУ; заявление о перечислении средств на счёт дольщика или в депозит нотариуса
Оплата труда, представление работникам гарантий и компенсаций по ТК РФ (п. 15)	• распоряжения застройщика; документы на уплату налогов и обязательных сборов
Услуги УК (п. 16)	• договор о выполнении функций ЕИО застройщика; акт об оказании услуг за оплачиваемый период
Иные расходы (п. 17)	• договоры с исполнителями; договоры аренды нежилого помещения в целях размещения органов управления и работников застройщика, организации их рабочих мест + акт приема-передачи; договоры приобретения ТМЦ; ТН, ТТН; УПД; акты приёмки застройщиком приобретённых ТМЦ
Создание/приобретение дочернего застройщика (п. 18)	• договор/решение о создании + устав; ДКП акций/долей + устав



## Используемые сокращения:

**ВРИ** – вид разрешённого использования

**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

**ОТ/КОТ/РЗТ** – освоение территории/комплексное освоение

территории/развитие застроенной территории

**ПД** – проектная документация

**ПСС** – проектная стоимость строительства

**ПФР** – Пенсионный фонд России

**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** – строительные-монтажные работы

**С/Э** – счёт эскроу

**ТН/ТТН** – товарная накладная/товарно-транспортная накладная

**УБ** – уполномоченный банк

**УПД** – универсальный передаточный документ

**ФОТ** – фонд оплаты труда

**ЦЗС** – целевой заём на строительство, полученный от учредителей (участников)

застройщика

**ЦКС** – целевой кредит на строительство