



# **ПОТЕНЦИАЛ ТЦА В ПРОЕКТНОМ ФИНАНСИРОВАНИИ долевого строительства**

ПОТРЕБНОСТИ РЫНКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ПРОФЕССИОНАЛЬНОМ УПРАВЛЯЮЩЕМ И НЕЗАВИСИМОМ АУДИТОРЕ

Губина В.В., правовой эксперт НО ТЦА



## **Правовые основы реструктуризации отношений в долевом строительстве**

1. Суть реструктуризации:

- а) характер и объём реструктурированных отношений;
- б) новая схема отношений;
- в) круг участников отношений после реструктуризации

## Характер и объём реструктурированных отношений



### До реструктуризации:

- 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



### После реструктуризации:

- 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

# Новая схема отношений



## Круг участников отношений – этап взаимодействия застройщика и уполномоченного банка





## Круг участников отношений – этап привлечения дольщиков



*После реструктуризации отношений Дольщик из участника превращается в инструмент снижения ставки по Целевому кредиту на строительство*



# Правовые основы реструктуризации отношений в долевом строительстве

2. Условия реструктуризации:

- а) нормативно-правовые регламенты;
- б) переходный период



## Условия реструктуризации отношений в долевом строительстве – нормативно-правовые регламенты

**ФЗ № 214**  
«Об участии в долевом  
строительстве...»

### **ФЗ № 218**

вступил в силу 30.07.17: вводит понятие  
УБ, определяет административно-  
экономические показатели застройщика,  
вводит понятие спецсчёта, определяет  
взносы в КФ, устанавливает порядок  
использования средств

### **ФЗ № 175**

вступил в силу 01.07.18 –  
вводит понятие «счёт эскроу»

### **ФЗ № 478**

вступил в силу 25.12.19: определяет  
порядок перехода застройщиков на счета  
эскроу, устанавливает исключения

### **Постановление Правительства РФ № 480 от 22.04.19**

«О критериях, определяющих  
степень готовности...»

### **Приказ Минстроя**

(id проекта 01/02/05-19/00091133)  
«Об утверждении формы заявления  
о готовности проекта  
строительства»

### **НПА Регионов РФ**

о наделении региональных органов строительного  
надзора полномочиями производить расчёт  
строительной готовности конструктивных  
элементов объектов, входящих в состав проекта  
строительства

### **Положение ЦБ РФ № 590-П от 28.06.17**

о порядке формирования резервов на  
возможные потери по ссудам

**Совместные рекомендации  
ЦБ РФ, Минстроя, АО «ДОМ.РФ»**  
взаимодействия уполномоченных банков и  
застройщиков

**Внутренние стандарты**  
конкретного уполномоченного  
банка

# Условия реструктуризации отношений в долевом строительстве – переходный период

**с 01.07.2019**

(ст. 8 закона № 175-ФЗ, ст. 8 закона № 478-ФЗ)

застройщики будут вправе привлекать средства участников долевого строительства только через счета эскроу, открываемые в уполномоченном банке – эмитенте ЦКС для застройщика

**СЛЕДУЕТ УЧИТЫВАТЬ, что ч. 5 ст. 8 Закона № 175-ФЗ определено обязательное применение счетов эскроу в случаях, когда первый ДДУ представляется на регистрацию в ЕГРН после 01.07.2019**

**ИСКЛЮЧЕНИЕ  
СОСТАВЯТ**

↓  
**ЗАСТРОЙЩИКИ**

1) заключившие ДДУ в количестве **не менее 10 %** от общего количества возможных к заключению ДДУ в отношении:

- **жилых помещений,**
- **нежилых помещений,**
- **машино-мест**

**+**

2) со степенью готовности проекта не менее:

**6 %**

**15 %**

**30 %**

- если застройщик включён в перечень системообразующих или это его дочерний застройщик или подконтрольный застройщик. При условии, что общая площадь строящихся домов не менее 4 млн. м<sup>2</sup> и они действуют на территории не менее 4-х субъектов РФ;
- если застройщик реализует проект в рамках соглашения о достройке проблемного объекта;
- если строительство осуществляется на земельном участке предоставленном для реализации масштабных проектов (пп. 3 п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ)

- в рамках договоров о РЗС, КОТ, КРТ;
- обязанные по договорам/соглашениям передать в государственную/муниципальную собственность объекты социальной и(или) инженерно-технической инфраструктуры;
- осуществляющие строительство/реконструкцию объектов социальной и(или) инженерно-технической инфраструктуры для размещения садов, школ, поликлиник - в соответствии с градпланом/документацией по планировке

# Схема реализации права не применять счета эскроу в переходный период

## ФОРМУЛА РАСЧЁТА

степени готовности проекта

$$С_{гп} = \frac{С_{фз} + С_{кэ}}{2}$$

где:

*С<sub>гп</sub>* – степень готовности проекта строительства,

*С<sub>фз</sub>* – степень готовности, определяемая по фактическим затратам,

*С<sub>кэ</sub>* – степень готовности, определяемая по строительной готовности конструктивных элементов

ЗАСТРОЙЩИК =

**ЗАЯВЛЕНИЕ**

+

**ДОКУМЕНТЫ**

→ Орган Субъекта РФ

согласно Постановлению № 480, форма заявления утверждается Минстроем, ID проекта НПА Минстроя на сайте [regulation.gov.ru](http://regulation.gov.ru): 01/02/05-19/00091133

- расчёт *С<sub>фз</sub>*,
- расчёт *С<sub>кэ</sub>*,
- выписка из ЕГРН о зарегистрированных ДДУ,
- ежеквартальная отчётность, сформированная на дату подачи Декларации об объекте недвижимости,
- регистры бухгалтерского учёта или выписки из них

**допускается**  
запрос о предоставлении дополнительных документов, обосновывающие расчёт застройщика в части *С<sub>фз</sub>*

15 р/д

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ,**  
которое направляется застройщику и размещается в ЕИС ЖС

+5 р/д

**Правила расчёта степени готовности проекта:  $S_{гп} = \frac{Сфз + Скэ}{2}$**

$$\frac{\PhiЗ \times 100\%}{ПСС} = Сфз$$

(степень готовности, определяемая по фактическим затратам)

**ПСС**  
(планируемая стоимость строительства указанная в проектной декларации)

**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

**Учитываемые в расчёте конструктивные элементы:**

- 1) устройство котлована,
- 2) конструкции нулевого цикла + подземные этажи,
- 3) конструкции надземной части,
- 4) сети ИТО,
- 5) ограждающие конструкции здания,
- 6) внутренние инженерные системы и оборудование,
- 7) внутренние отделочные работы,
- 8) внутриплощадные сети,
- 7) внутренние перегородки и стены,
- 8) прочие работы – **перечень конструктивных элементов не является закрытым**

**Скэ**  
(суммарная степень готовности конструктивных элементов всех объектов названных в РНС)

**Исчисляется по формуле**

$$\frac{\sum_{i=1}^n Вес_i * C_i}{100}$$

где:

- i** - номер конструктивного элемента по порядку;
- n** - общее количество конструктивных элементов;
- Вес<sub>i</sub>** - значение удельного веса i-ого конструктивного элемента в объекте (%);
- C<sub>i</sub>** - доля построенной части i-ого конструктивного элемента (%)

**ВАЖНО! Расчёт Скэ уполномочены производить:**

- 1) кадастровые инженеры (правило «по умолчанию»);
- 2) региональные органы строительного надзора – при условии принятия регионом соответствующего НПА в 30-дневный срок со дня вступления в силу Постановления № 480 (01.05.2019);
- 3) по выбору застройщика – кадастровый инженер или уполномоченный региональный орган строительного надзора, если НПА региона о наделении такими полномочиями принят по истечении 30 дней со дня вступления в силу Постановления № 480



## **Потребность рынка долевого строительства в профессиональном управляющем и независимом аудите**

1. Трудности взаимоотношений между застройщиками и уполномоченными банками.  
Риски отрасли
2. Инструментарий профессионального управляющего в проектном финансировании долевого строительства. Потенциал ТЦА в проектном финансировании долевого строительства

# Трудности взаимоотношений между застройщиками и уполномоченными банками. Риски отрасли

## Уполномоченный банк

статусные требования к застройщику

- **требования к минимальному участию застройщика в проекте**

*в среднем банки требуют от застройщиков участвовать в проекте собственными средствами от 15 до 25 %*

- **требования к ТЭО проекта**

*минимальная маржинальность проекта должна быть не ниже 15 %*

- **обеспечение застройщиком обязательств**

*как правило, требуется заложить права на землю, права на ПСД, права по договорам, заключённым в целях осуществления строительства (подряд, тех- и авторский надзор и т.п.); дополнительно руководитель застройщика и его учредители (участники) выступают поручителями*

требования к документальному обоснованию

- **документы о статусе застройщика**

- 1) *правоустанавливающие;*
- 2) *характеризующие финсостояние;*
- 3) *об обеспечении обязательств застройщика : залоги, поручительства (в т.ч. о финсостоянии поручителя)*

- **документы о земле**

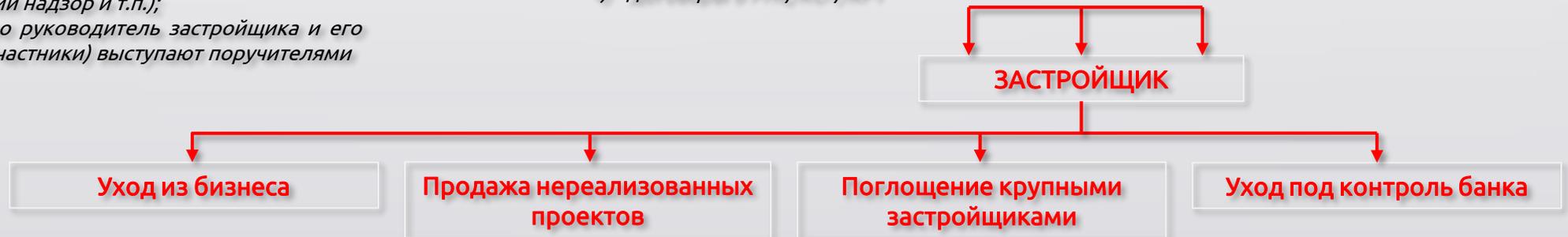
*правоустанавливающие*

- **ТЭО проекта строительства**

- 1) *бизнес-план, в т.ч. График финансирования, график и цены реализации площадей, прогнозные денежные потоки;*
- 2) *документы, подтверждающие бюджет строительства и сроки работ, в т.ч. ССР с графиками работ и их финансирования;*
- 3) *информация о структуре группы застройщика (включая генподрядчика, техзаказчика, автора ПД)*

- **документы о проекте строительства**

- 1) *ИРД (в т.ч.: РНС, согласование работ в зоне с особыми условиями, ПД, экспертиза ПД, ГПЗУ, генплан, правила землепользования и застройки);*
- 2) *ТУ ресурсоснабжающих организаций;*
- 3) *договоры о строительстве (в т.ч. подряды, с техзаказчиком, страхование);*
- 4) *договоры о РНС/КОТ/КРТ*





**реализация компетенций  
УПРАВЛЯЮЩЕГО  
проектным финансированием  
с применение 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

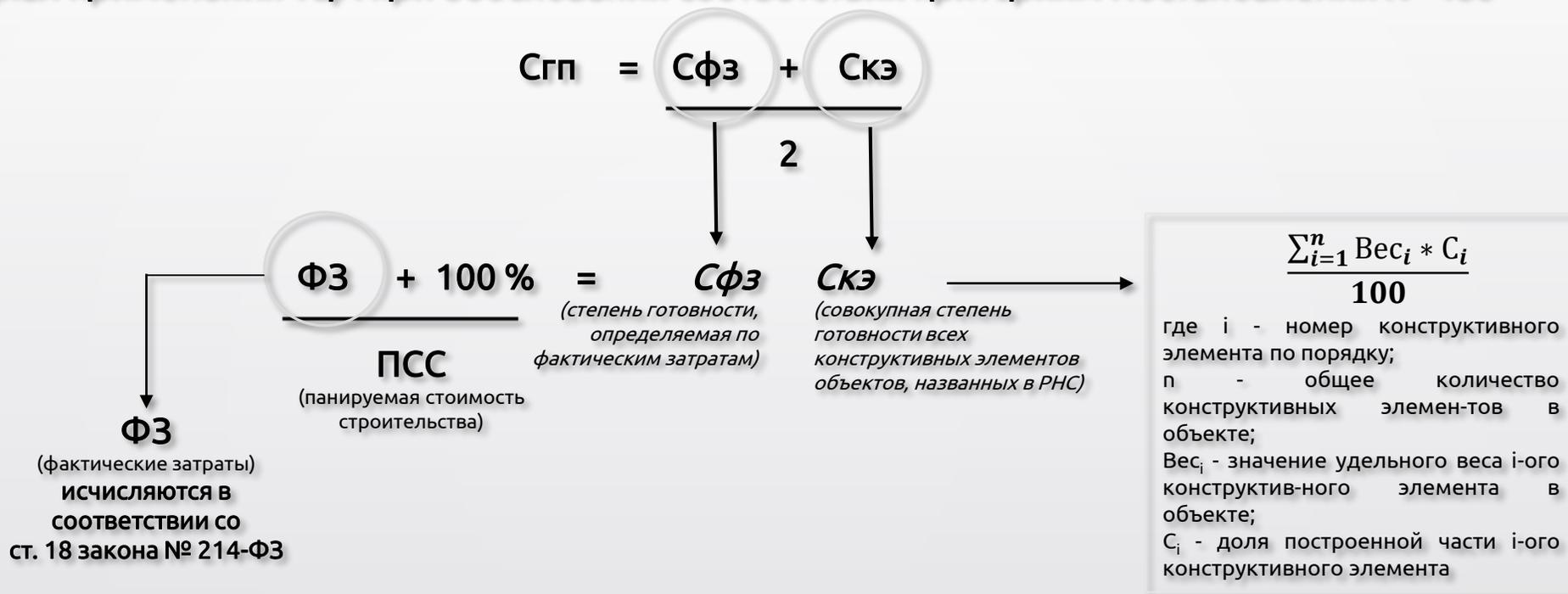


## реализация компетенций УПРАВЛЯЮЩЕГО проектным финансированием с применением инструментария ТЦА (для уполномоченного банка)

- анализ технико-экономической обоснованности инвестпроекта, оценка финансовой модели, выявление потенциальных рисков,
- оценка заявленных сроков реализации инвестпроекта,
- аудит заявленных капитальных затрат,
- проверка соответствия выполненным работам 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



## Потенциал применения ТЦА при обосновании соответствия критериям Постановления № 480



**в рамках ТЦА:**

- 1) может быть произведён независимый экспертный анализ данных регистров бухгалтерского учёта и документов-оснований расчётных операций застройщика по РСЗ (ч. 1 ст. 18.2 Закона № 214-ФЗ);
- 2) может быть произведён независимый (объективный) расчёт процентного соотношения фактических затрат застройщика к проектируемой стоимости строительства

**в рамках ТЦА:**

- 1) может быть произведён независимый технологический аудит степени готовности конструктивных элементов названных в проекте постановления Правительства РФ;
- 2) может быть произведён независимый (объективный) расчёт процентного выражения степени готовности конструктивных элементов по установленной Правительством РФ формуле

## 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)

<b>ВИДЫ РАСХОДНЫХ ОПЕРАЦИЙ:</b>	<b>ОБОСНОВЫВАЮЩИЕ ПЛТЁЖ ДОКУМЕНТЫ:</b>
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

**ЕИС ЖС** – единая информационная система жилищного строительства

**ЖД** – жилой дом

**ЗУ** – земельный участок

**ИД** – исполнительная 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** – строительно-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