

СТРОИТЕЛЬСТВО/НЕДВИЖИМОСТЬ

ФИНАНСЫ

«Останутся лишь сильные и надёжные застройщики»

Представители банков рассказали, как работать с эскроу-счетами и банковским сопровождением

НАТАЛЬЯ ТИМОФЕЕВА

1 июля вступят в законную силу новые «правила игры» для застройщиков, которые должны защитить средства приобретающих жильё людей. С 2020 года деньги дольщиков будут поступать в руки строителей только после сдачи домов. Раньше дольщики выступали основными созаёмщиками при строительстве. Теперь все эти средства будут заменены кредитами банков.

Министерство строительства Пермского края и Торгово-промышленная палата 22 июня провели для девелоперов семинар, посвящённый особенностям нового законодательства, которое предусматривает работу с эскроу-счетами (проектное финансирование) и привлечение средств граждан. Представители банков, которые аккредитованы в данной системе, выступили в качестве докладчиков и рассказали, как они видят свою будущую работу с пермскими застройщиками, и ответили на вопросы из зала.

Директор управления продаж для крупного и среднего бизнеса в Волго-Вятском банке Сбербанка Юлия Липина сообщила, что, по их данным, в 2017 году рынок жилья в Пермском крае составил 23,3 млрд руб. В основном он финансируется за счёт средств дольщиков — их доля составила 74%. Ещё 19% профинансировали банки, и 7% — это собственные средства застройщиков.

Юлия Липина рассказала, что с июля 2018 года застройщик может выбрать один из трёх способов работы. Во-первых, самый маловероятный вариант — строить объект только за свой счёт без привлечения средств дольщиков. Во-вторых, застройщик может воспользоваться эскроу-счётом, а потом привлекать средства дольщиков на этот счёт в обычном порядке. Такое кредитование могут предоставлять только 23 уполномоченных банка. И третий промежуточный вариант — банковское сопровождение. Им можно будет воспользоваться до 1 июля 2019 года. При этом его может использовать любой застройщик вне зависимости от того, когда он получил разрешение на строительство.

Представитель Сбербанка сообщила, что проектное финансирование предоставляется на пять лет, и до семи лет — если это квартал застройки. В качестве обеспечения выступают

ипотека земельного участка на инвестиционной фазе и ипотека построенных квартир — на эксплуатационной фазе. «Фактически это залог имущественных прав на возводимое здание. Мы предоставляем до 85% от бюджета проекта. Остальные 15% — собственные средства застройщика», — сообщила Юлия Липина.

Она отметила, что процентная ставка будет зависеть от размера покрытия суммы, сформированной на сче-

но серьёзный риск для банков, поэтому они будут внимательно смотреть, кого кредитовать. Останутся лишь сильные и надёжные застройщики», — добавила Юлия Липина.

По словам представителя Сбербанка, теперь, чтобы остаться на плаву и получить финансирование на строительство, застройщикам нужен качественный маркетинг, проработанный и привлекательный для населения проект, а также прозрачность финансово-хозяйственной

«Благодаря этому закону решится вопрос с дольщиками, для населения вырастут гарантии получения своих квартир»

тах эскроу. Если пришли все дольщики и сформировали всю нужную сумму, то ставка для застройщика составит 5%. Если пришла половина дольщиков, то 8%. А если дольщиков ещё вообще не привлекли, то 11%.

«Мы считаем, что благодаря этому закону решится вопрос с дольщиками, для населения вырастут гарантии получения своих квартир. Также прогнозируется риск снижения объёмов ввода жилья на первоначальном этапе, рост цен на квартиры, усложнение схемы ведения бизнеса для застройщиков. Проектное финансирование — это достаточ-

ная деятельность компании: как застройщик ведёт бизнес и насколько он готов быстро и качественно делиться этой информацией с банком.

Директор по продажам инвестиционных продуктов банка ВТБ Александр Сморгин сообщил, что разница между эскроу-счетами и банковским сопровождением заключается в том, что в случае банковского сопровождения застройщик может пользоваться денежными средствами дольщиков, а при использовании счёта эскроу девелопер не нужно платить взносы в компенсационный фонд.

По его словам, при банковском сопровождении заказчик, технический заказчик и генеральный подрядчик должны иметь расчётный счёт только в одном банке. Этот счёт будет иметь специальное назначение, по которому все финансовые потоки будут отслеживаться. Кроме того, если застройщик не перевёл на спецсчёт деньги дольщика, банк вправе обратиться в компетентные органы.

Александр Сморгин также объяснил, что отдельный спецсчёт будет открываться под каждый проект, поэтому «котлового» счёта, из которого финансировалась бы достройка одного объекта и начало строительства другого, больше не будет. Если часть объекта уже построена, то в банк также нужно будет представить все документы о траншах, чтобы их подтвердить.

В конце встречи из зала поступило предложение собраться снова в сентябре и услышать предложения не только от двух банков. Первый заместитель председателя краевого правительства — министр строительства и архитектуры Пермского края Михаил Сюткин это предложение поддержал и попросил банкиров в следующий раз поделиться статистикой, опытом, а также рассказать о проблемах, с которыми сталкиваются застройщики, чтобы при реализации своих проектов они «не наступали на эти грабли».

ФОТО КОНСТАНТИН ДОЛГАНОВСКИЙ

