

Переход на проектное финансирование

В рамках подготовки к вступлению в силу с 01.07.2019 изменений законодательства, касающихся обязательного применения проектного финансирования установлено, что в Тверской области к 01.07.2019:

готовность 64 объектов (из 98) составит более 30 % (1 разрешение = 1 объект), для 34 объектов (19 застройщиков) обязателен переход на проектное финансирование.

Застройщики группы «ДСК», ООО «Милтон» планируют строить за счет собственных средств.

Из 63 банков, включенных в перечень банков, соответствующих критериям, только 15 банков имеют отделения на территории Тверской области. Из них ПАО «Сбербанк», Банк «Дом.рф», «Промсвязьбанк», ПАО Банк ФК «ОТКРЫТИЕ», ПАО «ВТБ», АО «Россельхозбанк» (6 банков) выражают готовность оказания услуг проектного финансирования застройщиков посредством эскроу-счетов.

Основные трудности, которые отмечают застройщики:

- требования банков о наличии собственных вложений 15 и более % (для комплексной застройки невыполнимо);

- банки требуют разбивать одно разрешение на несколько разрешений по количеству этапов, так как банкам необходим залог земли (это повлечет размежевание земельных участков, требование о наличии у каждого этапа собственной маленькой детской площадки, парковки, т.п.);

- банк «Открытие» не интересуют проекты стоимостью менее 500 млн. руб.;

- требование о наличии генподрядчика (отдельные застройщики строительство осуществляют своими силами «ГК Удача»);

- права на земельный участок, приобретенный посредством аукциона, законодательно нельзя передать третьему лицу, предусмотренному проектным финансированием;

- существующая система взаимозачетов (расчеты квартирами) между застройщиками и генподрядчиками не предусмотрена проектным финансированием (эскроу счета предполагают обязательное наполнение денежными средствами. Взаимозачеты же производятся без непосредственного перечисления денежных средств).

По состоянию на 10.04.2019

- Сбербанк: 11 застройщиков ведут переговоры, 17 подали официальные заявки, рассмотрение 2 из них будет завершено в ближайшее время, одобрено 2 заявки;

- Дом.рф: принято 18 заявок, из них 8 на предварительном одобрении, 10 на рассмотрении;

- Банк Открытие: 5 застройщиков ведут переговоры, подана 1 заявка, 1 заявка на рассмотрении;

- Промсвязьбанк ведет переговоры с 1 застройщиком;

- ВТБ: 14 застройщиков ведут переговоры, 4 застройщика собирают документы для подачи заявки;

- Россельхозбанк: 3 застройщика ведут переговоры.

Кроме Дом.рф все банки предлагают условие о 85% финансировании (15% собственные вложения в проект).

Дом.рф исходит из показателя финансовой привлекательности объекта:

$K = \text{выручка от реализации проекта} / \text{затраты}$; K не менее 1,25.

По мнению СРО «ТОС» 15 % наличия собственных вложений для большинства тверских застройщиков неподъемны.

27.02.2019 Министерством организовано и проведено совещание с участием представителей территориальных подразделений перечисленных выше банков, застройщиков и СРО «ТОС» в целях организации эффективного взаимодействия застройщиков и банков.

12.03.2019 в Центральном банке состоялось селекторное совещание в режиме видеоконференцсвязи по вопросам перехода застройщиков на проектное финансирование, в котором приняли участие представители МОКФ, застройщики, СРО «ТОС».

05.04.2019 проведено совещание по вопросам проектного финансирования с участием представителей головного офиса банка «Дом.рф».

10.04.2019 в 11.00 проведено совещание, организованное СРО «ТОС», с приглашением представителей банка «ВТБ» (ПАО).

Тверская область						
Количество застройщиков, осуществляющих привлечение денежных средств граждан на основании ДДУ (Федеральный закон № 214-ФЗ)	Количество разрешений на строительство, выданных таким застройщикам, на строительство объектов с долевым участием	Общее количество квадратных метров в объектах, строительство которых осуществляется с привлечением денежных средств граждан	Количество заключенных ДДУ на территории субъекта Российской Федерации	Количество проектов строительства, подпадающих под критерии, предусмотренные постановлением Правительства Российской Федерации	Количество квадратных метров в проектах строительства, подпадающих под критерии, предусмотренные постановлением Правительства Российской Федерации	Количество заключенных ДДУ в проектах строительства, подпадающих под критерии, предусмотренные постановлением Правительства Российской Федерации
58	98	626609	2645*	64=65%	316008=50,4%	2379

* по данным ежеквартальной отчетности застройщиков
(Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области информация не представлена)

Проектное финансирование потребуется на 34 проекта, в рамках реализации которых на сегодня заключено около 300 ДДУ.

1 группа (будут соответствовать критериям)

46

2 группа (не соответствуют критериям, получают проектное финансирование)

2

3 группа(не соответствуют критериям, риск неполучения финансирования)

10

По состоянию на 10.04.2019 следующие застройщики не соответствуют критериям

№ п/п	Наименование застройщика	Объект строительства	Процент готовности Объекта на 01.07.2019 (должен быть больше 30%)	Количество заключенных ДДУ (должно быть не менее 10% от всего количества договоров которые могут быть заключены)	Обращение в банк по поводу проектного финансирования
1	ООО «ВТЭК» строительство приостановлено	Торгово-гостиничный комплекс г. Тверь, ул. Московская, д.16 <u>(нежилые помещения)</u>	менее 30% (строительство приостановлен о, банкротство)	40%	нет
2	ООО «НЭКСТ»	Жилой комплекс «Корона Парк» Г. Тверь, ул. Коминтерна, 91/14 (поз. 3,4,11,12,13)	менее 30% в отношении всего разрешения (более 30% - по позициям 13, 4)	14%	нет
3	ООО «Тверь-	Торгово-административный центр	менее 30 %	7%	нет

	Спецбланк» строительство приостановлено	г. Тверь, ул. Шишкова, д. 91 (нежилые помещения)	(строительство приостановлен о)		
4	ООО «Стройтраст» III группа	14-этажный, 991 квартирный жилой дом (17 блок-секция) г. Тверь, б-р Гусева, 57 14-этажный, 335 квартирный жилой дом (6 блок-секция) г. Тверь, б-р Гусева, 59	менее 30 %	0%	с заявкой в банки не обращались, всё продумано лишь под точечную застройку, а у нас комплексное освоение, в связи с чем предложено внести изменения в разрешение на строительство в разрезе объектов
5	ООО «ИнвестСтрой» II группа	3-этажный 72-квартирный жилой дом, Тверская обл., Калининский р-н, д. Глазово, пер. Звездный, уч. 2, корп. 2 (5 очередь)	более 30%	6%	получено предварительное одобрение Сбербанка , пока приостановлено до середины апреля, хотят постараться попасть под критерии (% ты завышены)
6	ООО «Индустрия» III группа	9-этажный 80-квартирный жилой дом г. Тверь, переулок Коллективный	менее 30 %	1%	нет информации, руководство в командировке в Москве; повторно оставила номер телефона

		Многоэтажный жилой дом г. Тверь, Мамулино-4, поз. 6 по ГП (ЖК Минчуринский) г. Тверь, ул. Оснабрюкская, д.16	менее 30 %	0%	Заявки не поданы
10	ООО «Тверьтрест»	Многоквартирный 13-17 этажный жилой дом, 1 этап, секции 1,2 г. Тверь, ул. Псковская, д. 7	более 30 %	2%	Разбивают на два юр. лица. Вносят изменения в разрешение на строительство. После внесения изменений будут направлены заявки.
Предположительно в I группу (готовность к 01.07.2019 более 30%)		Многоквартирный 10-13 этажный жилой дом, 3 этап, секции 1,2,3 г. Тверь, ул. Псковская д. 12	более 30 %	3%	
		Многоквартирный 17-этажный жилой дом 4 этап, секция 1,2 г. Тверь, ул. Псковская, д. 12а	более 30 %	1%	
		Многоквартирный 17-этажный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения, 2 этап, секция 3 г. Тверь, ул. Псковская, д. 7	более 30 %	1%	
		Многоквартирный 17-этажный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения, 3 этап, секция 4,5 г. Тверь, ул. Псковская, д. 7	более 30 %	1%	
11	ООО ГК «ЖБИ-2»	Жилая застройка по ул. Планерная, ул. Фрунзе, пер. 1-ый Вагонников в г. Твери. Многоквартирный 9-10 этажный жилой дом по пер. 1-ый Вагонников. 1 этап строительства. 9 этажный односекционный жилой дом	менее 30 %	12%	подали заявки в Сбербанк, Дом.РФ, ВТБ 24. Ждут результатов рассмотрения.
12	ООО «Тверьтрест-1»	17-этажный 144-квартирный дом	более 30 %	1%	Нет виденья как

Предположительно в I группу (готовность к 01.07.2019 более 30%)	жилой дом, 1 этап г. Тверь, ул. Левитана, д. 70б,			реализовать проект (4 дома - 8 этапов). Заявки не поданы. Обращались в Сбербанк условия неприемлемы, банк предлагает разрешить на строительство на каждый объект, а не на комплексную застройку, банкам необходим залог земли;
	17-этажный 64-квартирный жилой до, 2 этап г. Тверь, ул. Левитана, д. 70а	более 30 %	2%	
	17-этажный 96-квартирный жилой дом, 3 этап г. Тверь, ул. Левитана, д. 74а	более 30 %	1%	
	17-этажный 96-квартирный жилой дом, 7 этап г. Тверь, ул. Левитана, д. 76а	более 30 %	1%	
	17-этажный 176-квартирный жилой дом 8 этап г. Тверь, ул. Левитана, д. 76б	более 30 %	1%	
	13-этажный 108-квартирный жилой дом, 5 этап г. Тверь, ул. Левитана, д. 72б	более 30 %	1%	
	17-этажный 176-квартирный жилой дом, 4 этап г. Тверь, ул. Левитана, д. 74б	более 30 %	1%	Обращались в Дом.РФ, условия более приемлемы.
13 ООО «Селитер» Предположительно в I группу (готовность к 01.07.2019 более 30%)	13-этажный 48-квартирный жилой дом, 6 этап г. Тверь, ул. Левитана, д. 72а	более 30 %	2%	
	Многоквартирный 17-этажный жилой дом, 1 этап г. Тверь, ул. Лесная, д. 6	более 30 %	1%	
	Многоквартирный 17-этажный жилой дом 2 этап г. Тверь, ул. Лесная, д. 6	более 30 %	1%	Заявки поданы Сбербанк, Дом.рф. В настоящее время предоставляются дополнительно запрашиваемые документы, заполняют

					таблицы.
14	ООО «Тверской коммерческий застройщик» Предположительно III группа	Жилой дом 279 квартир (1,2,3 этапы строительства) (1-этап строительства) 147 млн руб. стоимость проекта г. Тверь, по ул. 3. Конопляниновой, 89	менее 30 %	1%	Подают заявки в ВТБ 24, Россельхозбанк, Сбербанк
15	ООО ПО «СТРОЙИНДУСТРИЯ»	17-этажный многоквартирный жилой дом г. Тверь, ул. Первитинская, д. 2	более 30 % скоро сдача дома	1%	Заявки не поданы
16	ООО «СтройГарант» Предположительно в I группу (готовность к 01.07.2019 более 30%)	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения г. Тверь, ул. Тамары Ильиной, д. 31	более 30 %	1%	Заявки не поданы
17	ООО «СтройКомплект» Предположительно в I группу (готовность к 01.07.2019 более 30%)	10-ти этажный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения г. Тверь, ул. Ткача, д. 14	более 30 %	1%	Заявка подана Сбербанк
18	ООО «ТехСтрой» Если не выполнят 30% в сумме на оба объекта - Предположительно III группа	г. Тверь, ул. 1-я Рабочая Слобода (ул. 1-я Рабочая Слобода 45, 45а, 47, 47а, 49) 1 этап, 2 этап	1 объект более 30%, 1 - менее		СБ – заявка, обмен документами, в Дом.рф – готовят пакет документов подать заявку
19	Группа компаний УДАЧА III группа (строят сами, не имеют ген подрядчика)	Новые проекты			Указание Банка России – требование о наличии генподрядчика (Положение № 590- П)