

О необходимости регулирования взаимоотношений банков с застройщиками при работе с эскроу-счетами

Федорченко М.В.

координатор НОСТРОЙ по Сибирскому федеральному округу,
руководитель Совета Ассоциации строительных организаций Новосибирской области (АСОНО),
руководитель комиссии по строительству и ЖКХ Общественной палаты Новосибирской области

Высокая цена ПФ. Декларируемые условия банков

Размер ставки по кредиту при проектном финансировании	8%	
Размер ставки с отсрочкой уплаты процентов	9%	
Размер ставки при покрытии задолженности средствами на эскроу	4%	
Дифференцированная ставка при превышении средств на эскроу над суммой задолженности по кредиту	100-120%	3,0%
	120-140%	2,20%
	140-160%	1,40%
	160-180%	0,80%
	180-200%	0,20%
200% и более	0,01%	



Дом 9 этажей, монолитный каркас, мокрый штукатурный фасад, подземный паркинг.

Срок строительства 1,5 года. 97 квартир, паркинг 60 мест. Срок продажи 100% квартир по ДДУ - 1 год.

Себестоимость строительства 310 млн. руб. Вложения застройщика 60 млн. руб.(20%) кредит 250 млн. руб. (80%). План продаж 372 млн. руб. Рентабельность 20%.

Расчет платы за обслуживание кредита (тыс. руб.)

	Задолженность (накопительно)	Сумма на эскроу (накопительно)	Платеж банку, тыс. руб.
1 квартал	54 580	30 000	580
2 квартал	112 180	116 000	1003
3 квартал	157 080	238 000	674
4 квартал	201 380	328 000	279
5 квартал	223 400	362 000	327
6 квартал	250 000	372 000	967

ИТОГО БАНКУ: 3,71 млн. руб.

Высокая цена ПФ. Реальные условия банков для региональных застройщиков

Банки дополнительно к процентам требуют комиссии, например:

Плата за резервирование	0,1%	от кредитного лимита
Плата за пользование лимитом либо при открытии аккредитива	3,0%	годовых от невыбранного остатка лимита
	1,6%	годовых от невыбранного остатка аккредитива
Плата за открытие аккредитива либо выдачу кредита, поддержание лимита	1,0%	единовременно от суммы кредита (в 1-й квартал) единовременно от суммы лимита до выдачи 1-го транша
Комиссия за авизование (руб.) либо плата за банковское сопровождение	2 000	за каждый платеж
	1%	от суммы каждого платежа застройщика
Плата аккред. компании за инжиниринг	до 1%	от стоимости строительства

Расчет платежей (в тыс. руб.): за обслуживание кредита с учетом только двух комиссий 1% «за выдачу кредита» и 1,6% «поддержание лимита»

Период	Задолженность (накопительно)	Сумма на эскроу (накопительно)	Платеж банку, тыс. руб.
1 квартал	54 580	30 000	3 970
2 квартал	112 180	116 000	1 653
3 квартал	157 080	238 000	1 124
4 квартал	201 380	328 000	558
5 квартал	223 400	362 000	279
6 квартал	250 000	372 000	327
ИТОГО БАНКУ: 8 млн. 687 тыс. руб. (+ банк зарабатывает на эскроу счетах)			

Реальные затраты застройщика
более чем в 2 раза выше!

Решим обратную задачу:

если 3,71 млн. руб
затраты при 9% годовых,

то 8,687 млн. руб.

затраты при **21%!!! ГОДОВЫХ**

Банки не выплачивают дольщикам проценты по эскроу

«Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачивается.» (ФЗ от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве...", ст. 15.5)



В случае, если застройщик осуществляет строительство на собственные средства без использования кредита, одновременно продавая квартиры, дольщики обязаны открыть эскроу – счета. Однако процентов с этих средств ни дольщики, ни застройщик не получают!

В нашем примере:

прибыль банка только от размещения средств на эскроу-счетах составит более 14 миллионов рублей

Период	Сумма на эскроу (накопительно)	Процент на сумму по ставке ЦБ 4,25%, тыс. руб.
1 квартал	46000	227
2 квартал	140000	1159
3 квартал	255000	2284
4 квартал	359000	3463
5 квартал	364000	3846
6 квартал	372000	3917

Итого дольщики не получают: 14 млн. 896 тыс. руб.

Проценты на средства на эскроу-счете после сдачи дома необходимо возвращать дольщику или по условиям ДДУ перечислять застройщику, уменьшая цену покупаемой квартиры.

Застройщик, как слабая сторона в договоре с банком:

- ➔ Банк выдает свою форму договора, правки, как правило, обсуждать отказывается, мотивируя собственной оценкой рисков
- ➔ В договор включается возможность произвольного изменения ставки кредитования банком. Без причины и ограничения максимального размера.
- ➔ Нет ограничений на дисконтирование залогов. Земельный участок, собственные вложения застройщика оцениваются банками хаотично по непрозрачной методике с дисконтом до 70% от рыночной цены.
- ➔ Как следствие, требуются дополнительные залоги в виде имущества компаний и личные поручительства бенефициаров (при этом при эскроу до сдачи дома застройщик не может получать доход, то есть речь идет о его ранее приобретенном имуществе)
- ➔ Включается условие о возможности досрочного расторжения по инициативе банка. При этом застройщик должен вернуть все средства в месячный срок (откуда?).
- ➔ Устанавливаются гигантские штрафы, неустойки, условие повышения процентной ставки за любые самые малые просрочки в предоставлении отчетности банку.

Ставка проектного финансирования де-факто значительно выше (до +2%) за счет дополнительных комиссий и навязывания услуг (страхование и пр.)

Основные вопросы к проекту Постановления Правительства по поддержке региональных низкомаржинальных застройщиков («Об утверждении условий программы возмещения кредитным организациям недополученных доходов по кредитам, выданным застройщикам в рамках проектного финансирования по проектам строительства (создания) многоквартирных домов..»)

- ✓ Как субсидирование ставки может повлиять на оценку проекта банком, при условии, что рентабельность проекта все равно остается ниже 15%?
- ✓ Почему исключены из программы регионы с высоким среднедушевым доходом, ведь доходы населения там распределены неравномерно (есть окраины и малые города)?
- ✓ В каком минимальном размере задолженность перед федеральным бюджетом у застройщика должна отсутствовать?
- ✓ Как может осуществиться первая регистрация ДДУ до 01.01.2021г., если проект не будучи рентабельным не мог до этого момента финансироваться банком?
- ✓ Средняя ставка в рамках проектного финансирования по Сибирскому округу - 3,9% (данные ЦБ). Почему банкам субсидируется + 7,5% от ставки ЦБ (4,25%)?
- ✓ Как будет делиться один миллиард, выделенный на программу, учитывая, что отказ в субсидировании не допускается?
- ✓ В проекте размер субсидии обозначен как разница процентов. От какой суммы считается этот размер и в каком порядке?