

По рекомендации Антона Глушкова вице-президент НОСТРОЙ Антон Мороз возглавил Экспертную рабочую группу по рассмотрению проблемных вопросов в области проектного финансирования стройотрасли

27 сентября 2022 года в формате видеоконференцсвязи состоялось заседание Комиссии по проектному финансированию Общественного совета при Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ под председательством руководителя Комиссии **Рифата Гарипова**.

От Национального объединения строителей в заседании приняли участие президент НОСТРОЙ **Антон Глушков**, его советник **Альберт Короленко**, вице-президент НОСТРОЙ **Антон Мороз**.

Руководитель Экспертной рабочей группы по совершенствованию законодательства в сфере проектного финансирования строительной отрасли **Андрей Бахмутов** рассказал об унификации процедуры предоставления проектного финансирования банками, рекомендации по которой относительно формы первичной заявки застройщика и примерного перечня документов были даны в совместном письме Минстроя России, Банка России, АО «ДОМ.РФ» от 24.06.2021. В частности, они реализованы на базе Агрегатора проектного финансирования, размещенного на сайте ЕИСЖС.

По словам Андрея Бахмутова, сегодня к ресурсу подключены 9 кредитных организаций, которые получают заявки на проектное финансирование после заполнения заявки, анкеты и предоставления необходимой информации. Застройщики, отметил

он, также проявляют интерес к данному ресурсу и уже отправили уже более 100 заявок. Он резюмировал, что, таким образом, первый этап унификации процедуры реализован и для принятия решения о проектном финансировании кредитными организациями, целесообразно руководствоваться форматом заявки на финансирование и объемом запрашиваемой информации от застройщиков в соответствии с указанным письмом.

Однако, считает докладчик, есть потенциал для дальнейшего сокращения перечня необходимой информации и документов. Однако в настоящий момент он ограничен существующими рисками, связанными с контролем прав на реализацию проектов, в том числе с рисками не ввода объектов в эксплуатацию, которые требуют дополнительной оценки со стороны кредиторов, предоставляющих проектное финансирование застройщикам.

В связи с этим Андрей Бахмутов озвучил ряд предложений к Минстрою России.

В свою очередь Антон Глушков обратил внимание на то, что в Агрегаторе, к сожалению, не участвует самый основной игрок рынка проектного финансирования – Сбербанк. Он считает, что данный банк там должен быть, иначе Агрегатор по проектному финансированию получается неполновесным.

Андрей Бахмутов заметил, что комментарий абсолютно справедливый и в настоящее время со Сбербанком ведется диалог в этом направлении.

Кроме того, глава НОСТРОЙ высказал предложение о том, чтобы Агрегатор кроме удобства предполагал, хотя бы на первом этапе, какие-то финансовые привилегии, привлекательные для заемщика, так как упомянутое письмо Минстроля, по его мнению, особого эффекта не даст.

«Рынок заемщиков по проектному финансированию у нас не растет, и количество новых проектов в сложившейся обстановке также не возрастает, поэтому конкуренция среди банков в этой части будет усиливаться», – констатировал Антон Глушков.

Андрей Бахмутов согласился с выступающим и отметил, что Агрегатор в первую очередь направлен на то, чтобы застройщик получил максимальное количество предложений от кредиторов и мог их сравнить. Повышение прозрачности и конкуренции и должно давать конечный эффект экономии. Дополнительное стимулирование теоретически возможно, но только за счет кредиторов.

В целом, все озвученные предложения были приняты и поддержаны участниками заседания.

Далее **Рифат Гарипов** доложил о рассмотрении предложений Общественного совета при Министерстве строительства Иркутской области по поэтапному раскрытию счетов эскроу. Так, застройщики региона озвучили подтверждение банков об отсутствии каких-либо действующих программ, которые позволили бы на крупных проектах по строительству жилых комплексов стоимостью свыше миллиарда рублей получать кредитование с более низкой процентной ставкой по проектному финансированию.

В связи с этим они обратились с просьбой инициировать понятный, прозрачный механизм поэтапного раскрытия эскроу-счетов, который даст возможность пополнения оборотных средств застройщика, а также поддержать инициативу Ассоциации инвесторов города Москвы и НОСТРОЙ о необходимости развития законодательства о долевом строительстве в части поэтапного раскрытия эскроу-счетов как антикризисной меры для поддержки строительной отрасли, реализующей долгосрочные инвестиционные проекты в условиях санкционного давления и избыточной волатильности финансовых рынков. Одновременно с этим они попросили поддержать инициативу по снижению процентной ставки по ипотечному кредитованию долевого строительства в Иркутской области, как региону, приравненному к районам Крайнего Севера.

Президент НОСТРОЙ рассказал, как решается проблема в ряде регионов. Так, разрешение выдается на этап работ, когда несколько домов находятся на одном земельном участке и они называются «строениями» с присвоенными ими порядковыми номерами. Кредитные решения по эскроу открываются на эти

строения – у них, соответственно, могут разниться и даты ввода в проектной декларации, что вполне нормально и ничего страшного в этом нет.

«Такая практика уже есть – коллеги из ДОМ.РФ подтвердят. И не надо дожидаться окончания последней очереди или последнего этапа для того, чтобы раскрыть эскроу по первому дому, если на него выдано отдельное разрешение на строительство. Если же речь идет о нескольких объектах капстроительства в составе одного разрешения на строительство, без выделения этапов, то проблема действительно есть, но технически всё решается корректировкой разрешения, выделением этапов, когда кредитные решения принимаются уже в отношении каждого из них отдельно», – объяснил Антон Глушков.

В завершение повестки заседания была утверждена кандидатура руководителя Экспертной рабочей группы по рассмотрению проблемных вопросов в области проектного финансирования строительной отрасли. Им стал вице-президент НОСТРОЙ **Антон Мороз**.

Он поблагодарил коллег за оказанное доверие и выразил готовность вести порученную ему работу, став Общественному совету надежной опорой и помощью. Новому руководителю сразу же было поручено отработать и скорректировать в течение недели План работы Экспертной рабочей группы по рассмотрению проблемных вопросов в области проектного финансирования строительной отрасли.

Источник: <https://nostroy.ru>