

1. Цель перехода на новую систему взаимодействия



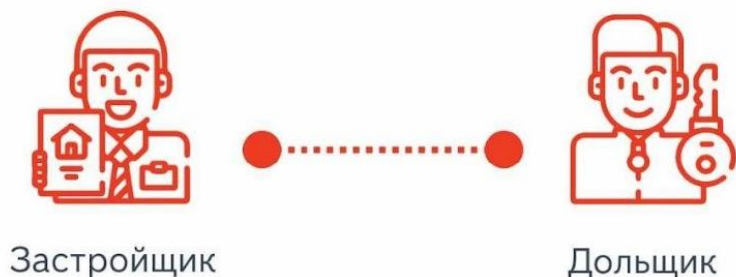
Безопасность покупки



Надежность сделки

2. Что такое ЭСКРОУ в 214-ФЗ

Счет эскроу – специальный счет, на котором Банк блокирует денежные средства владельца счета (Депонента) в целях их дальнейшей передачи другому лицу (Бенефициару) при возникновении оснований, предусмотренных трехсторонним договором между Банком, Депонентом и Бенефициаром



- Подписан и зарегистрирован Договор участия в долевом строительстве (ДДУ)
- ДДУ предоставлен в ПАО Сбербанк



- Подписан договор счета эскроу
- Счет открыт, денежные средства зачислены Депонентом
- Банк блокирует расходные операции по счету
- Бенефициар построил объект
- Банк перечислил деньги Бенефициару

3. Способы строительства для застройщика

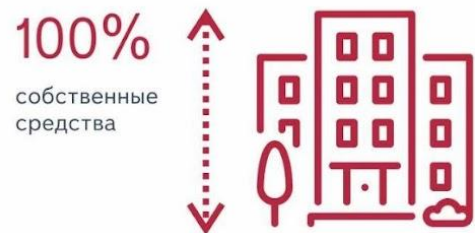
Строительство за счет собственных средств

Минусы:

- использование собственной «оборотки»;
- реализация площадей только на эксплуатационной фазе.

Плюсы:

- нет необходимости соблюдать требования 214-ФЗ.



Строительство за счет собственных средств и средств дольщиков

Минусы:

- полное соблюдение требований 214-ФЗ (цели, банковское сопровождение и т.п.);
- отсутствие «подушки» безопасности от снижения спроса.

Плюсы:

- дешевые «деньги» дольщиков;
- реализация на всех фазах проекта.



Строительство за счет собственных и кредитных средств с использованием счетов эскроу для привлечения дольщиков

Минусы:

- уплата процентов по кредиту.

Плюсы:

- отсутствие зависимости строительства от спроса;
- исключение части требований 214-ФЗ;
- реализация на всех фазах проекта;
- лояльность покупателей.



4. Требования к Застройщику и его деятельности

Требования к Застройщику	Требования к деятельности Застройщика
<p>Опыт – не менее 3 лет. (Застройщик/ГК)</p>	<p>Одна компания – одно разрешение на строительство, или несколько разрешений при комплексной застройке.</p>
<p>Застройщиком или ГК ранее введено не менее 10 тыс. кв.м. жилья.</p>	<p>Авансовые платежи подрядчикам/поставщикам по Проекту – не должны превышать 30%.</p>
<p>Экспертиза проектной документации- во всех случаях, в т.ч. при малоэтажном строительстве.</p>	<p>Административные расходы по Проекту не должны превышать 10% или 20% при МСФО.</p>
<p>Собственные средства – 10% от бюджета проекта либо наличие целевого кредита на строительство в размере не менее 40% стоимости строительства.</p>	<p>Запрет на иные виды деятельности Застройщика, не связанные с проектом.</p>
<p>Соблюдение нормативов финансовой устойчивости.</p>	<p>Запрет на использование маржи Застройщика до ввода объекта в эксплуатацию.</p>
<p>Поручительство за другие компании не предоставляется.</p>	<p>Кредиты и займы – исключительно целевые (нецелевые –не более 1% бюджета проекта).</p>
<p>Задолженность по налогам – не более суммы, являющейся основанием для возбуждения дела о банкротстве.</p>	

6. Уполномоченные банки



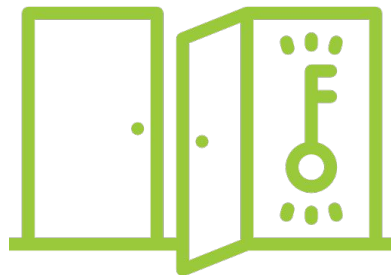
На 01.07.2018 в списке уполномоченных состояло **55 банков**.

Но, по мнению Минстрой,
финансировать проекты строительства,
пока готов только **Сбербанк**.

7. Выгоды для клиента



полная
безопасность
покупки



возможность покупки
на всех стадиях
строительства



отсутствие
рисков



прозрачность
рынка
недвижимости

7. Выгоды для застройщика



гарантия завершения
строительства



стабильность
деятельности



возможность
долгосрочного
планирования