



Проблема солидарной ответственности банка и застройщика. Путь решения

Сергей Михеев
Генеральный директор
ООО «Русский инвестиционный дом»

**Международная конференция "Банки на рынке
недвижимости»**

Принципиальные положения Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости»

- ❑ Законом введены понятия :
 - Договор участия в долевом строительстве
 - Государственная регистрация договоров участия в долевом строительстве

- ❑ Закон предусматривает возможность привлекать денежные средства участников долевого строительства после получения разрешения на строительство

- ❑ Закон возлагает солидарную ответственность на банки по обязательствам застройщика перед другими участниками долевого строительства в случае обращения взысканий на объект строительства

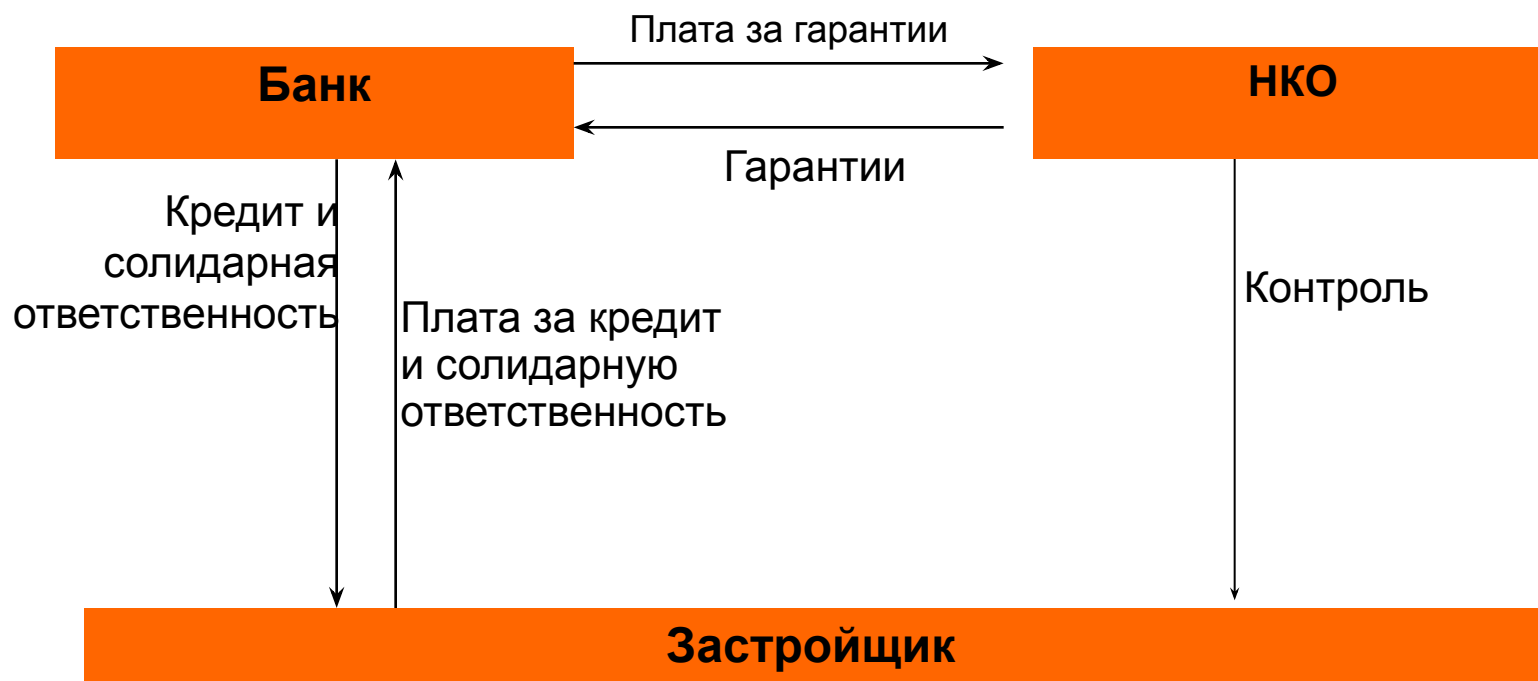
Солидарная ответственность

Солидарная ответственность создает неприемлемые условия для банков:

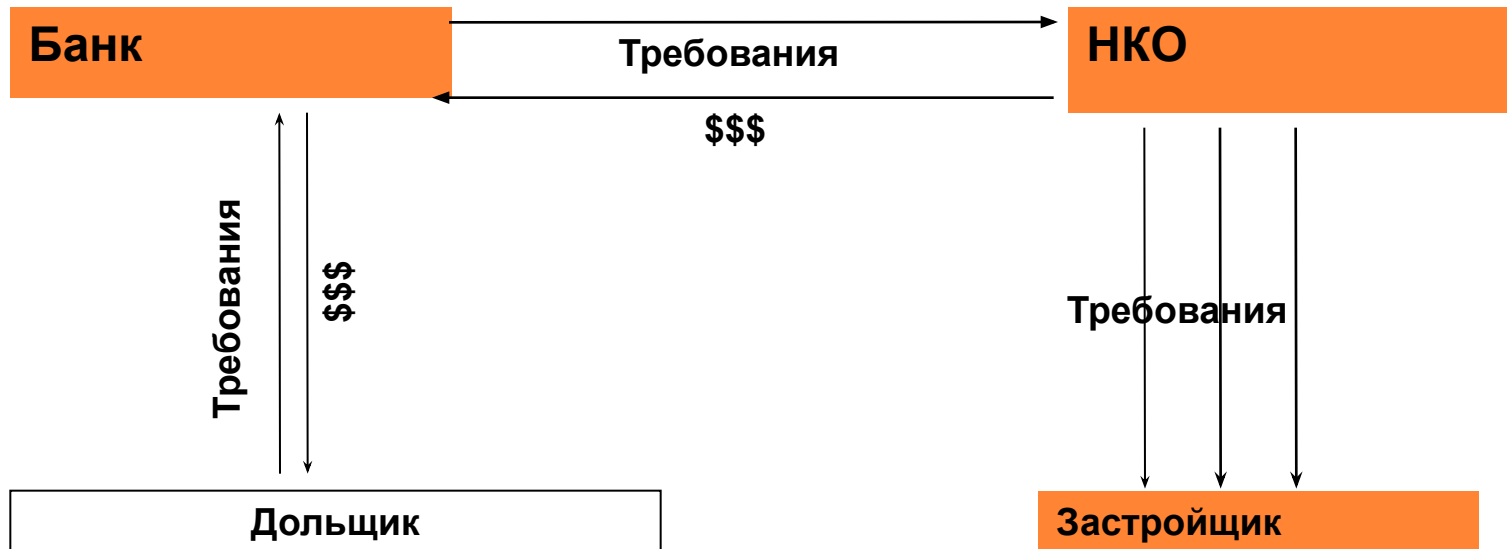
- Банки вынуждены углубляться в НЕПРОФИЛЬНЫЙ бизнес
- Банки разделяют все финансовые риски застройщика в случае обращения взыскания

Создание специализированной финансовой организации (НЕБАНКОВСКОЙ КРЕДИТНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ), профессионально занимающейся профильным бизнесом и принимающей на себя риски банков в процессе финансирования проектов долевого строительства.

Схема работы НКО



В случае возникновения взысканий на объект строительства



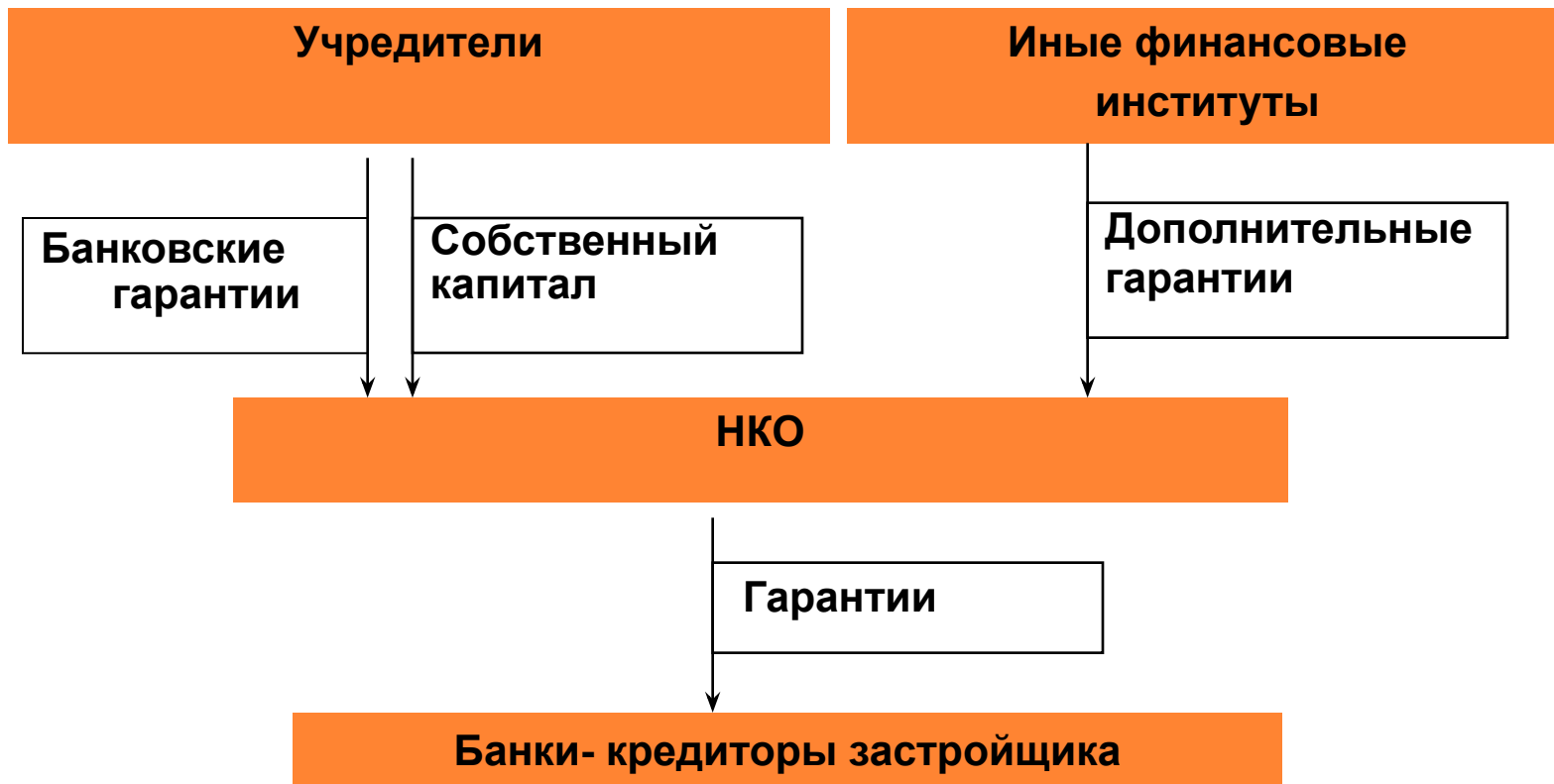
Функции небанковской кредитной организации

- Снятие с банка риска солидарной ответственности
- Контроль за работой застройщика
- Внешнее управление над проектом в случае возникновения проблем застройщика

Факторы, влияющие на стоимость услуг НКО

- ❑ Доля собственных средств застройщика в проекте
- ❑ Возможность отказа НКО от приоритетности залога в пользу банка

Организационно-финансовая схема работы НКО



Функции ООО «Русский инвестиционный дом»

Русский инвестиционный дом – профессиональный инвестор в области недвижимости

Возможные функции:

- Организация деятельности по созданию НКО (включая юридическую и финансовую схемы работы)
- Функция одного из учредителей НКО
- Формирование команды профессионалов, отвечающей за контроль над деятельностью НКО

