

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, Центральный банк Российской Федерации и АО «ДОМ.РФ» направляют Рекомендации в целях определения оптимальных процедур взаимодействия уполномоченных банков и застройщиков при переходе на проектное финансирование объектов долевого жилищного строительства с использованием счетов эскроу для учета и использования в работе застройщиками, реализующими проекты долевого жилищного строительства с использованием счетов эскроу, финансируемые за счет кредитов, и соответствующими кредитными организациями, осуществляющими кредитование указанных застройщиков.

Настоящие Рекомендации подлежат опубликованию на официальных сайтах Минстроя России, Банка России, АО «ДОМ.РФ» в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Приложение: на 8 л.

Министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации

В.В. Якушев

№ 13275-ВЯ/07
от 15.04.2019

Председатель
Центрального банка
Российской Федерации

Э.С. Набиуллина

№ 02-40/2711
от 15.04.2019

Генеральный директор
АО «ДОМ.РФ»

А.А. Плутник

№ 4373-АП
от 15.04.2019

Рекомендации в целях определения оптимальных процедур взаимодействия уполномоченных банков и застройщиков при переходе на проектное финансирование объектов долевого жилищного строительства с использованием счетов эскроу

Минстрой России, Банк России и АО «ДОМ.РФ» в соответствии с пунктом 2 перечня поручений Президента Российской Федерации по итогам расширенного заседания президиума Государственного совета Российской Федерации 12.02.2019 направляют настоящие Рекомендации для учета и использования в работе застройщиками, реализующими проекты долевого жилищного строительства с использованием счетов эскроу, финансируемые за счет банковских кредитов (далее – застройщики), и уполномоченными банками, осуществляющими кредитование указанных застройщиков (далее – банки), в целях формирования оптимальных процедур взаимодействия банков и застройщиков при переходе на проектное финансирование объектов долевого жилищного строительства с использованием счетов эскроу.

1. Рекомендации застройщикам

Необходимая информация о кредитных продуктах и документах, которые рекомендуется представлять в целях получения кредита, может быть получена в конкретных банках¹ (контактная информация представлена на их сайтах в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»). Примерный перечень основных групп документов для подготовки заявки в банк о предоставлении кредита приведен в приложении к настоящим Рекомендациям. Конкретный перечень документов и требования к порядку их представления определяются каждым банком самостоятельно.

¹ Перечень уполномоченных банков, соответствующих требованиям постановления Правительства Российской Федерации от 18.06.2018 № 697 «Об утверждении критериев (требований), которым в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» должны соответствовать уполномоченные банки и банки, которые имеют право на открытие счетов эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве», ежемесячно размещается на сайте Банка России в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

В целях обеспечения бесперебойного финансирования уже реализуемых проектов, дальнейшее финансирование которых будет осуществляться за счет кредита, рекомендуется в кратчайшие сроки направить в банк заявку на предоставление кредита.

При планировании реализации новых проектов жилищного строительства с привлечением кредитования также рекомендуется заблаговременно обеспечить подготовку документов для представления в банк в целях получения кредита.

Заявки могут направляться одновременно в несколько банков для выбора оптимальных условий кредитования.

Рекомендуем учитывать, что одним из основных факторов для оптимального взаимодействия с банком является не только своевременность направления заявки с учетом срока ее рассмотрения банком, но и качество подготовки пакета документов застройщиком: его полнота, достоверность, надлежащее оформление, в том числе наличие необходимых согласований уполномоченных лиц / органов государственной власти, отсутствие ошибок в исходно-разрешительной и иной документации.

При получении ответа банка о доработке пакета документов рекомендуем принять меры для его подготовки в возможно короткие сроки для сокращения общего срока принятия решения о кредитовании (ориентировочный срок – 5 рабочих дней после даты получения указанного ответа банка). Представление в банк надлежащего пакета документов будет способствовать оперативному принятию решения по заявке.

Вместе с тем решение о предоставлении кредита, условиях кредитования (в том числе размере процентной ставки, требованиях к участию застройщика собственным капиталом и (или) иными инвестициями в реализации проекта) или отказе в предоставлении кредита принимается банком самостоятельно на основе, в частности, оценки кредитоспособности проекта строительства.

Застройщикам рекомендуется обеспечить наличие подразделений или специалистов, обладающих компетенциями и опытом в области взаимодействия с банками по вопросам проектного финансирования.

При подготовке заявки на предоставление кредита рекомендуется также учитывать критерии для кредитования заемщиков-застройщиков, использующих счета эскроу, установленные приложением 5 к Положению Банка России от 28.06.2017 № 590-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности» (с изменениями).

Рекомендуется учитывать подготовленные АО «ДОМ.РФ» Стандарты качества деятельности, характеристики и требования к застройщикам в целях кредитования строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, направленные на оптимизацию взаимодействия застройщиков с банками (размещены на сайте АО «ДОМ.РФ» в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»).

Застройщикам необходимо также обеспечить своевременное и корректное размещение информации в Единой информационной системе жилищного строительства в соответствии с требованиями законодательства.

2. Рекомендации банкам

В целях обеспечения информационной поддержки застройщиков банкам предлагается обеспечить доступность информации, которая необходима для подготовки и представления застройщиками заявок, в том числе рассмотреть возможность размещения указанной информации в отдельном разделе на сайте банка в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

В частности, на сайте банка может быть размещена следующая информация, необходимая для наиболее эффективного взаимодействия с застройщиком при подготовке и рассмотрении заявки:

информация о наличии и характеристиках кредитного продукта (кредитных продуктов), предлагаемого (предлагаемых) застройщикам;

перечень документов и материалов, представляемых застройщиками, рекомендации к их содержанию/оформлению (наличие подписей, предоставление копий документов, необходимость и порядок их заверения), порядку направления (в электронном/бумажном виде), в том числе с учетом критериев для кредитования заемщиков-застройщиков, использующих счета эскроу, установленных приложением 5 к Положению Банка России от 28.06.2017 № 590-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности» (с изменениями);

кредитный калькулятор для расчета возможной ставки по кредиту;

контактные данные работников банка, которые могут предоставить информацию и разъяснения по вопросам направления заявок и кредитования, телефоны горячей линии;

рекомендации (инструкция) по заполнению застройщиками заявки.

При определении перечня (состава) документов, материалов, предоставляемых застройщиками в целях получения кредита, рекомендуется исходить из обоснованности состава запрашиваемых документов, исключить запрос документов/информации, не относящихся к оценке проекта строительства, использовать в установленном порядке информацию, содержащуюся в Единой информационной системе жилищного строительства.

С учетом необходимости своевременного обеспечения строительства объекта финансированием рекомендуется организовать процесс рассмотрения заявок таким образом, чтобы обеспечить рассмотрение и принятие решений о предоставлении кредита / отказе в предоставлении кредита в оптимальные сроки (ориентировочный срок – 45 рабочих дней) с учетом всестороннего рассмотрения представленных документов в соответствии с внутренними документами банка и исключить необоснованное затягивание рассмотрения заявки. В частности рекомендуется:

информировать клиента о примерных сроках рассмотрения заявки;

обеспечивать консультационную поддержку в пределах компетенции банка;

оперативно доводить до застройщика информацию о необходимости доработки представленных документов.

В целях организации оптимальной процедуры взаимодействия с застройщиками банкам рекомендуется по возможности оперативно разработать внутренние документы, регламентирующие вопросы организации и осуществления кредитования застройщиков, в том числе по вопросам:

перечня (состава) документов, предоставляемых застройщиками в целях получения кредита;

порядка взаимодействия подразделений банка при рассмотрении заявок застройщиков, поступивших в целях получения кредита, в том числе обеспечения оптимальных сроков рассмотрения представленных документов, надлежащего качества их рассмотрения и оперативности принятия решений;

обеспечения информационной поддержки данного вида кредитования и доступности необходимой информации для застройщиков, в том числе в отношении порядка и сроков направления заявок о предоставлении кредитов, рекомендаций к оформлению соответствующих документов.

С учетом применяемых в банках технологий и информационных систем рекомендуется рассмотреть вопрос об организации дистанционного взаимодействия с застройщиками, в том числе дистанционной подачи документов посредством их направления в электронном виде с использованием сайта банка в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Учитывая, что эффективность взаимодействия зависит от конструктивного подхода как банка, так и клиента-застройщика, в качестве инструмента организации такого взаимодействия может применяться технологическая карта процесса выдачи кредита, определяющая обязанности (функции) обеих сторон и сроки их выполнения.

Банкам рекомендуется обеспечить наличие персонала (привлечение специалистов), обладающего компетенциями в сфере кредитования застройщиков, а также единые подходы к организации работы с застройщиками во всех подразделениях, в том числе региональных. Порядок работы с застройщиками рекомендуется довести до всех внутренних структурных подразделений банка.

Рекомендуется также организовать контроль за рассмотрением заявок застройщиков в целях возможной оптимизации процессов и сроков их рассмотрения, принятия решений и исключения необоснованного затягивания сроков рассмотрения заявок и принятия субъективных решений.

В случае отказа в предоставлении кредита рекомендуется обеспечить предоставление застройщику мотивированного сообщения о причинах отказа (ориентировочный срок – 3 рабочих дня после даты принятия такого решения).

Приложение
к Рекомендациям в целях определения
оптимальных процедур взаимодействия
уполномоченных банков и застройщиков при
переходе на проектное финансирование
объектов долевого жилищного строительства
с использованием счетов эскроу

Примерный перечень основных групп документов для подготовки
заявки в банк о предоставлении кредита

Правоустанавливающие документы застройщика.

Бизнес-план (технико-экономическое обоснование проекта строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости), включая график финансирования проекта, график и цены реализации площадей, прогнозные денежные потоки.

Документы, подтверждающие участие застройщика собственным капиталом и (или) иными инвестициями в реализации проекта.

Правоустанавливающие документы на земельный участок (документы, подтверждающие наличие у застройщика права на земельный участок, категория и вид разрешенного использования которого допускают осуществление на нем строительства соответствующего объекта недвижимости).

Необходимые разрешения и исходно-разрешительная документация в соответствии с законодательством Российской Федерации (в том числе разрешение на строительство, согласование о строительстве в зоне с особыми условиями использования территории, проектная декларация, положительное заключение экспертизы, градостроительный план земельного участка, представленные застройщиком для целей получения разрешения на строительство, генеральный план поселения, правила землепользования и застройки и проект планировки территории).

Документы, характеризующие финансовое состояние застройщика-заемщика.

Технические условия подключения объекта недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения (электро-, газо-, водо-, теплоснабжения, канализации).

Документы, подтверждающие бюджет проекта и сроки окончания строительства (в том числе сводный сметный расчет бюджета проекта с графиком строительства и графиком финансирования строительства).

Договоры, заключенные в целях осуществления строительства (в том числе договоры подряда с генеральным подрядчиком, с техническим заказчиком, а также договоры страхования).

Договоры о развитии застроенной территории, договоры о комплексном освоении (развитии) территории.

Информация о структуре группы застройщика, основных участниках проекта (генеральный подрядчик, технический заказчик, лицо, осуществляющее авторский надзор) и их опыте работы.

Документы, связанные с предоставлением застройщиком обеспечения исполнения своих обязательств по кредиту (в частности при предоставлении поручительства – документы, подтверждающие финансовое состояние поручителя).

Иные документы, характеризующие проект строительства.