

ПРЕДЛОЖЕНИЕ О ПОЭТАПНОМ РАСКРЫТИИ СЧЕТОВ ЭСКРОУ,

при котором обеспечивается защита прав
участников долевого строительства
и интересов уполномоченных банков,
осуществляющих проектное финансирование жилищного
строительства

9 июня 2022г.

УРОК НЕМЕЦКОГО

Постановление об обязанностях маклеров, кредитных брокеров, застройщиков и руководителей строительных работ (Makler- und Bauträgerverordnung – MaBV)

предусматривает возможность поэтапного расходования денежных средств дольщиков:

- 30 или 20 % – после начала земляных работ;
- 40 % – после возведения коробки здания, включая столярные работы;
- 8 % – после строительства крыши и водовода с нее;
- 3 % – после прокладки труб отопления;
- 3 % – после установки сантехнических труб;
- 3 % – после прокладки электросети;
- 10 % – после установки окон, включая остекление;
- 6 % – после внутренней черновой отделки и сопутствующих работ;
- 3 % – после стяжки пола;
- 4 % – после плиточных работ в санузлах и кухне;
- 12 % – после готовности для передачи ключей (в момент их передачи);
- 3 % – после завершения фасадных работ;
- 5 % – после полного окончания работ по договору, включая благоустройство.

ДОСТУПНОСТЬ ИНФОРМАЦИИ О ВЫПОЛНЕНИИ ГРАФИКА СТРОИТЕЛЬСТВА ДЛЯ УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

В настоящее время проектная декларация, размещаемая застройщиками в Единой информационной системе строительства, содержит график реализации проекта, который является формальным и который поэтому невозможно контролировать.

Проектная декларация в отношении каждого из этапов строительства содержит информацию о 20-процентной готовности; 40-процентной готовности; 60-процентной готовности; 80-процентной готовности строящегося объекта.

График строительства, публикуемый застройщиками в проектной декларации, должен отражать основные этапы выполнения строительных работ, которые легко контролировать с целью своевременного принятия мер, направленных на обеспечение ввода строящегося объекта в эксплуатацию в предусмотренный графиком срок.

ВАРИАНТ ПОЭТАПНОГО РАСКРЫТИЯ СЧЁТОВ ЭСКРОУ

Этап строительства	Выполненные работы	Раскрытие счетов эскроу
Этап 1	Нулевой цикл	10 %
Этап 2	Готовность 50 % каркаса здания	30 %
Этап 3	Готовность 100 % каркаса здания	30 %
Этап 4	Закрытие теплового контура здания	10 %
Этап 5	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию	10 %
Этап 6	Передача объекта долевого строительства участнику долевого строительства по акту приема-передачи	10 %

ОСНОВНЫЕ УСЛОВИЯ ПОЭТАПНОГО РАСКРЫТИЯ СЧЁТОВ ЭСКРОУ

- Поэтапное раскрытие счетов эскроу допускается исключительно по соглашению заёмщика и уполномоченного банка, осуществляющего проектное финансирование строительства.
- Застройщик относится к числу системообразующих организаций или является юридическим лицом, входящим в соответствии с условиями статьи 9 Федерального закона «О защите конкуренции» в одну группу лиц с системообразующей организацией.
- Гарантии прав участников долевого строительства и обеспечение интересов уполномоченных банков, осуществляющих проектное финансирование строительства.

ГАРАНТИИ ПРАВ УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИНТЕРЕСОВ УПОЛНОМОЧЕННЫХ БАНКОВ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИХ ПРОЕКТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

Защиту денежных средств участников долевого строительства обеспечивает предоставление застройщиком в уполномоченный банк на поэтапно раскрываемые суммы поручительства:

- ✓ института развития;
- ✓ органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации;
- ✓ уполномоченного банка, не участвующего в проектном финансировании проекта, по которому раскрываются счета эскроу

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

Андрей КИРСАНОВ

