

ПРЕДЛОЖЕНИЯ О ЧАСТИЧНОМ РАСКРЫТИИ СЧЕТОВ ЭСКРОУ ДО ВВОДА ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

I. КРИТЕРИИ ЧАСТИЧНОГО РАСКРЫТИЯ СЧЕТОВ ЭСКРОУ

1.1. Застройщик вправе обратиться в уполномоченный банк, предоставивший проектное финансирование, с просьбой о частичном раскрытии счетов эскроу при выполнении условий:

к уровню готовности многоквартирного дома;

к объему денежных средств на счетах эскроу по проекту.

1.2. Требования к уровню готовности многоквартирного дома

1.2.1. Завершено выполнение следующих работ, предусмотренных проектной документацией:

общестроительные работы, включая возведение фундамента, внешних и внутренних стен, крыши, входных групп;

установка окон, дверей;

монтаж лифтов;

подключение ко всем видам сетей инженерно-технического обеспечения;

организованы подъездные пути к многоквартирному дому.

1.2.2. Допускается незавершение следующих видов работ:

отделка квартир и мест общего пользования;

монтаж фасада, внутренних инженерных систем;

благоустройство территории;

иных работ, не указанных в пункте 1.2.1.

1.3. Требования к объему денежных средств на счетах эскроу по проекту
Совокупный объем денежных средств на счетах эскроу по проекту должен превышать сумму:

кредиторской задолженности по проектному финансированию, включая проценты с учетом срока полного завершения строительства;

расчетных затрат на завершение строительства за исключением резерва на непредвиденные расходы;

резерва на непредвиденные расходы из расчета не менее двадцати процентов от расчетных затрат на завершение строительства.

1.4. Дополнительные критерии частичного раскрытия счетов эскроу до ввода объекта в эксплуатацию, размер платы за частичное раскрытие счетов эскроу могут быть установлены договором между банком и застройщиком.

II. ПОРЯДОК ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЯ БАНКОМ О ЧАСТИЧНОМ РАСКРЫТИИ СЧЕТОВ ЭСКРОУ

2.1. В обращении застройщика в уполномоченный банк, указанном в пункте 1.1, должны содержаться сведения о выполнении критериев частичного раскрытия счетов эскроу. К обращению должны быть приложены:

2.1.1. заключение строительной экспертизы, подтверждающее выполнение требования к уровню готовности многоквартирного дома;

2.1.2. заключение кадастрового инженера, подтверждающее выполнение требования к уровню готовности многоквартирного дома;

2.1.3. письмо органа контроля за долевым строительством об отсутствии сведений, опровергающих заключение строительной экспертизы и кадастрового инженера, указанные в пунктах 2.1.1., 2.1.2.

2.2. Обращение застройщика в уполномоченный банк, указанное в пункте 1.1, банк обязан рассмотреть в срок не позднее десяти рабочих дней. По итогам рассмотрения банк принимает решение о частичном раскрытии счетов эскроу, либо об отказе в частичном раскрытии. Причину отказа в частичном раскрытии Банк вправе не раскрывать застройщику.

2.3. В случае принятия решения о частичном раскрытии банк обязан уведомить всех владельцев счетов эскроу о предстоящем раскрытии с приложением заключения строительной экспертизы, указанного в пункте 2.1.1.

2.4. Банк вправе отменить решение о частичном раскрытии счетов эскроу до их раскрытия. Об этом он должен уведомить застройщика и владельцев счетов эскроу в срок не позднее одного рабочего дня с даты отмены решения.

III. СУММА ЧАСТИЧНОГО РАСКРЫТИЯ СЧЕТОВ ЭСКРОУ

3.1. Частичному раскрытию подлежат средства на счетах эскроу в объеме, не превышающем разницу между совокупным объемом денежных средств на счетах эскроу по проекту и суммой средств, указанных в абзацах 3-5 пункта 1.3.

3.2. Банк вправе уменьшить сумму частичного раскрытия счетов эскроу, запрашиваемую застройщиком.

3.3. В решении банка о частичном раскрытии счетов эскроу должны быть указаны в числе прочего:

3.3.1. общая сумма на счетах эскроу по проекту на дату обращения застройщика в уполномоченный банк;

3.3.2. сумма частичного раскрытия счетов эскроу;

3.3.3. доля раскрытия счетов эскроу, определяемая делением суммы частичного раскрытия счетов эскроу (пункт 3.3.2) на общую сумму на счетах эскроу по проекту на дату обращения застройщика в уполномоченный банк (пункт 3.3.1).

3.4. В отношении каждого конкретного счета эскроу по проекту подлежит раскрытию сумма денежных средств равная произведению суммы на счете эскроу на дату обращения застройщика в уполномоченный банк на долю раскрытия счетов эскроу (пункт 3.3.3).

IV. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ

В ЕИСЖС подлежит раскрытию следующая информация:

обращение застройщика в уполномоченный банк с приложениями (пункт 2.1);

решение уполномоченного банка по результатам рассмотрения обращения застройщика;

решение уполномоченного банка частичного раскрытия счетов эскроу подлежат размещению в ЕИСЖС.

V. ОСОБЕННОСТИ ЧАСТИЧНОГО РАСКРЫТИЯ СЧЕТОВ ЭСКРОУ В ПОЛЬЗУ ЗАСТРОЙЩИКОВ-СИСТЕМООБРАЗУЮЩИХ ОРГАНИЗАЦИЙ

5.1. Застройщик-системообразующая организация вправе обратиться в уполномоченный банк, предоставивший проектное финансирование, с просьбой о частичном раскрытии счетов эскроу при выполнении условий, указанных в пункте 1.1. При этом требования к уровню готовности многоквартирного дома, указанных в пункте 1.2, могут не применяться, если уровень готовности многоквартирного дома достиг 50%.

5.2. Если требования к уровню готовности многоквартирного дома отклоняются от указанных в пункте 1.2, к обращению застройщика в уполномоченный банк, указанному в пункте 1.1, должно дополнительно прилагаться поручительство (гарантия) на частично раскрываемые суммы счетов эскроу любого их следующих поручителей:

одного из институтов развития;

органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации на территории которого возводится многоквартирный дом;

уполномоченного банка, не участвующего в проектном финансировании проекта, по которому раскрываются счета эскроу.