

ПРЕДЛОЖЕНИЕ О ПОЭТАПНОМ РАСКРЫТИИ СЧЕТОВ ЭСКРОУ,
при котором обеспечивается защита прав участников долевого строительства и интересов уполномоченных банков, осуществляющих проектное финансирование жилищного строительства

I. ОСНОВНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К ЗАСТРОЙЩИКАМ

1. 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.

2. Застройщик не допускает нарушений графика строительства более чем на один месяц.

3. Застройщик не находится в процессе реорганизации или ликвидации.

4. В отношении застройщика не введена процедура банкротства.

5. Деятельность застройщика не приостановлена в установленном законом порядке.

6. Отсутствие мер, принятых к застройщику в связи с нарушением им законодательства о долевом строительстве органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющим региональный государственный контроль в области долевого строительства.

II. ГАРАНТИИ ПРАВ УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И УПОЛНОМОЧЕННЫХ БАНКОВ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИХ ПРОЕКТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

Для обеспечения защиты денежных средств участников долевого строительства застройщик предоставляет в уполномоченный банк поручительство (гарантию) на поэтапно раскрываемые суммы одного из институтов развития или уполномоченного банка, не участвующего в проектном финансировании проекта, по которому раскрываются счета эскроу или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

III. УСЛОВИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЭТАПНОГО РАСКРЫТИЯ СЧЁТОВ ЭСКРОУ

Поэтапное раскрытие счетов эскроу допускается исключительно по соглашению заёмщика и уполномоченного банка, осуществляющего проектное финансирование строительства.

IV. БАЗОВЫЙ ВАРИАНТ ПОЭТАПНОГО РАСХОДОВАНИЯ ЗАСТРОЙЩИКОМ СРЕДСТВ УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА СО СЧЁТОВ ЭСКРОУ, ОТКРЫТЫХ В УПОЛНОМОЧЕННОМ БАНКЕ

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 %

V. ПОДТВЕРЖДЕНИЕ ВЫПОЛНЕНИЯ СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ ПО СООТВЕТСТВУЮЩЕМУ ЭТАПУ

Контроль выполнения графика строительства осуществляет орган государственного строительного надзора, который по заявлению застройщика может провести проверку и выдать заключение о выполнении работ соответствующего этапа.

VI. 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 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.

VII. ОБОСНОВАНИЕ НЕОБХОДИМОСТИ ВВЕДЕНИЯ ПОЭТАПНОГО РАСКРЫТИЯ СЧЕТОВ ЭСКРОУ КАК МЕРЫ ПОДДЕРЖКИ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

После начала перехода от долевого строительства к проектному финансированию в России произошло снижение всех основных показателей в сфере жилищного строительства

Основные показатели сферы жилищного строительства	1 августа 2019 года	1 июня 2022 года	Динамика
Количество застройщиков	3 926	3 427	- 12,7%
Количество разрешений на строительство	8 005	6 023	- 24,8%
Объемы строительства, тыс. кв. м.	120 500	96 019	- 20,3%

В новых экономических условиях риски снижения объемов жилищного строительства увеличиваются, что заставляет искать новые решения для поддержки строительной отрасли.