



**SBERBANK CIB**

**Материалы к обсуждению изменений  
законодательства в сфере долевого участия  
в строительстве**

*Сентябрь 2015*

# Executive summary

---

- **На текущий момент участники рынка отмечают следующие недостатки законодательства в сфере долевого строительства:**
  - Недостаточный контроль за использованием средств дольщиков
  - Риск незавершения строительства.
- **Обсуждаются следующие варианты изменения механизма привлечения средств граждан для инвестирования в строительство жилья с целью минимизации указанных рисков(слайд 3)**
  - Вариант 1: Средства дольщиков инвестируются в проект через Банк, который берёт на себя функцию контроля и несёт риски неисполнения обязательств Застройщиком.
  - Вариант 2: Замена существующих способов обеспечения прав дольщиков (поручительство банка или страхование гражданской ответственности застройщика) банковскими гарантиями.
  - Вариант 3: Строительство без привлечения средств граждан на инвестиционной фазе.

**Данные механизмы приводят к снижению вышеуказанных рисков однако имеют ряд существенных недостатков, требующих доработки и дополнительного обсуждения:**

- Риски реализации проекта ложатся полностью на Банк. У Застройщика пропадает мотивация исполнять свои обязательства перед дольщиками и Банком.
  - При реализации вариантов 1 и 2 Банк несет финансовые обязательства перед дольщиками (необходимо их материальное обеспечение).
  - Данные механизмы приводят к увеличению затрат Застройщика, а следовательно, приводит к увеличению цен на жильё.
  - Принятие данных мер приведет к необходимости существенного увеличения штата строительной службы Банка.
  - У большинства Банков отсутствует необходимая по качеству и пропускной способности строительная экспертиза.
- **Для формирования окончательной позиции по каждому из предложений необходима полноценная юридическая и финансово-экономическая экспертиза со стороны всех участников.**

# Рассматриваемые варианты изменения механизма привлечения средств граждан для инвестирования в строительство жилья

С целью защиты прав дольщиков участниками рынка рассматриваются следующие варианты изменения текущего механизма долевого строительства:

- Переход от схемы «Застройщик-Покупатель» к схеме «Застройщик-Банк-Покупатель» - привлечение средств граждан на инвестиционной фазе только через банк, который осуществляет проектное финансирование данного объекта

	Банк	Дольщик	Застройщик
Преимущества	<ul style="list-style-type: none"> <li>Получение дополнительного дохода</li> <li>Увеличение количества сделок проектного финансирования</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Гарантии возврата средств со стороны Банка</li> </ul>	-
Недостатки	<ul style="list-style-type: none"> <li>Риски реализации проекта ложатся полностью на Банк, который, в свою очередь, несёт обязательства перед дольщиками</li> <li>Увеличение штата</li> <li>Отсутствие компетенций по анализу строительных проектов в большинстве Банков</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Рост цен на жильё</li> <li>Снижение предложения на рынке, ввиду отсутствия у большинства банков строительной экспертизы</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Удорожание себестоимости строительства</li> <li>Увеличение срока реализации строительства за счет рассмотрения заявок Банками</li> </ul>

- Переход на схему банковской гарантии - замена существующих способов обеспечения прав дольщиков (поручительство банка или страхование гражданской ответственности застройщика) банковскими гарантиями

	Банк	Дольщик	Застройщик
Преимущества	<ul style="list-style-type: none"> <li>Увеличение дополнительного дохода</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Гарантии возврата средств со стороны Банка</li> </ul>	-
Недостатки	<ul style="list-style-type: none"> <li>Риски реализации проекта ложатся полностью на Банк, который, в свою очередь, несёт обязательства перед дольщиками</li> <li>Увеличение штата</li> <li>Отсутствие компетенций по анализу строительных проектов в большинстве Банков</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Рост цен на жильё</li> <li>Сложности строительства в маленьких городах / населенных пунктах</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Удорожание себестоимости строительства</li> <li>Увеличение срока реализации строительства за счет рассмотрения заявок Банками</li> </ul>

- Строительство без привлечения средств граждан на инвестиционной фазе

	Банк	Дольщик	Застройщик
Преимущества	<ul style="list-style-type: none"> <li>Увеличение кредитного портфеля, так как застройщики будут вынуждены выбирать больше кредитных средств для реализаций проектов</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Отсутствие риска недостроя</li> </ul>	
Недостатки	<ul style="list-style-type: none"> <li>Увеличение штата</li> <li>Отсутствие в Банках компетенций по анализу строительных проектов</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Рост цен на жильё</li> <li>Снижение объёмов предложения</li> <li>Сложности строительства в маленьких городах / населенных пунктах</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Сокращение предложения и нового строительства</li> <li>Удорожание себестоимости строительства</li> <li>Сокращение спроса (уход инвесторов – ФЛ)</li> </ul>

# Текущая схема финансирования строительных проектов ПАО Сбербанк

Дольщики    Заемщик

- 1 Заявка +Комплект документов**
- ✓ Правоустанавливающие документы
  - ✓ Финансовая модель
  - ✓ Исходно разрешительная документация
  - ✓ Проектная документация



- 2 Экспертиза**
- ✓ Правовая (Участников/Проекта)
  - ✓ Деловой репутации (Участников)
  - ✓ Финансовая (Участников/Проекта)
    - Анализ рыночности цен реализации
    - Анализ темпов продаж
    - Анализ налоговых затрат
  - ✓ Рыночной стоимости (Залога)
  - ✓ Строительная экспертиза (Проекта)
    - Анализ рыночности затрат по проекту
    - Анализ сроков производства работа
    - Соответствие сметного расчета результатам экспертизы

Независимая экспертиза рисков

- 3 Решение о выдаче кредита**

- 6 Экспертиза выдач**
- Соответствие:**
- ✓ Целевому назначению
  - ✓ ИРД
  - ✓ Бюджету проекта
  - ✓ Фактически выполненным работам
  - ✓ Утвержденным темпам строительства

Выезд на строительную площадку с фото фиксацией

- 8 Мониторинг проекта**
- ✓ Соответствие утверждённым ценам и темпам продаж
  - ✓ Соответствие объемов фактически произведенных работ ранее заявленным
  - ✓ Выполнения условий кредитного договора

- 4 Выполнение отлагательных условий**
- ✓ Регистрация обеспечения
  - ✓ Страхование гражданской ответственности
  - ✓ Прочие условия

- 5 Предоставление документов на выдачу**
- ✓ Платежные поручения
  - ✓ Документы, подтверждающие целевое использование

- 7 Выдача кредитных средств**

Финансирование проекта

Подрядчик

- ✓ Проверка целевого использования



# Основные условия кредитования строительства объектов жилой недвижимости ПАО Сбербанк

---

## Обязательные условия

- Контроль целевого использования денежных средств
- Продажи только по 214-ФЗ
- Страхование гражданской ответственности застройщика
- DSCR  $\geq$  1.3x на эксплуатационной фазе
- Наличие всей исходно-разрешительной документации
  - Отлагательное условие: получение разрешения на строительство

## Соотношение собственных / заёмных средств:

- Собственные средства – 40%, в том числе:
  - 25% - собственные средства застройщика
  - 15% - предпродажи (допускается параллельно с выдачей кредитных средств)
- Заёмные средства – 60%

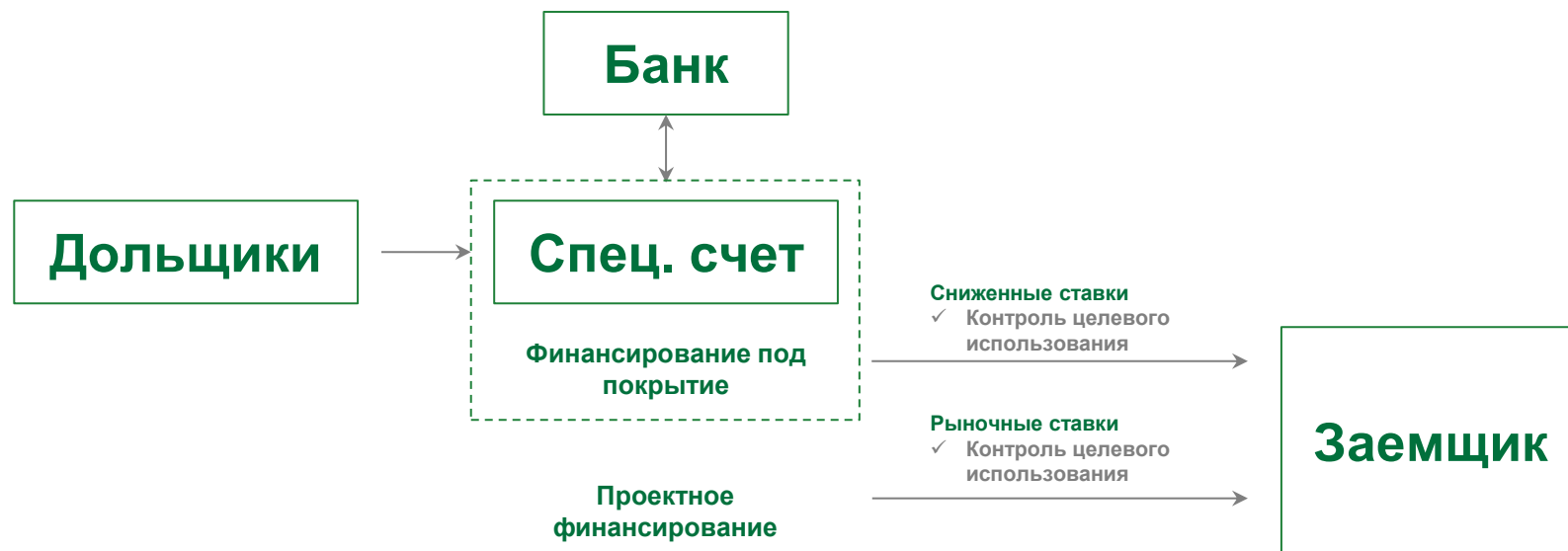
## Обеспечение

- Имущественные права на строящиеся объекты недвижимости (залоговый коэффициент – порядка 60%)
- 100% акций / долей застройщика
- Поручительство конечного бенефициара
- Поручительство компаний владеющих долями/акциями застройщика

## Порядок погашения

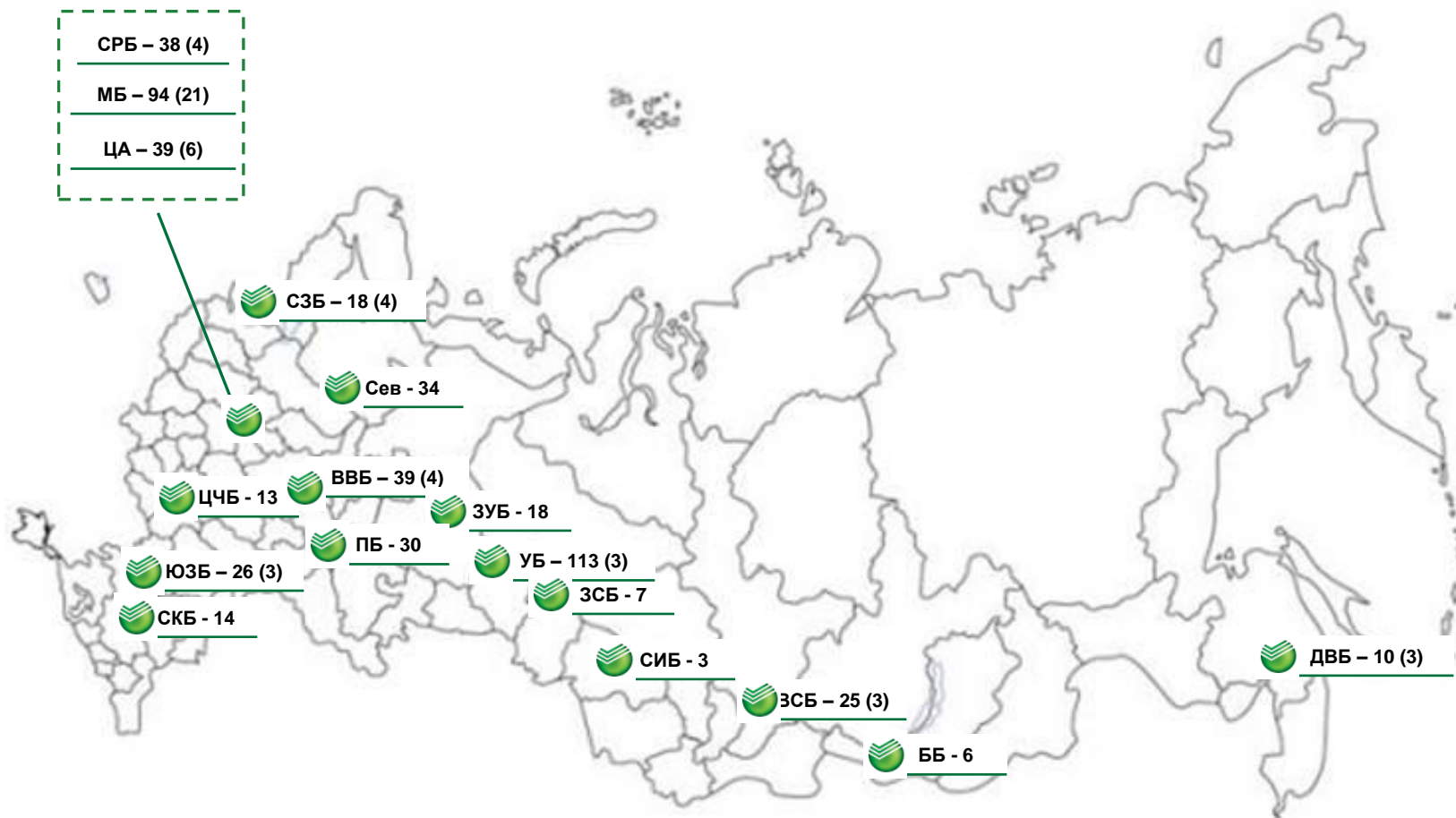
- При продаже каждой квартиры из залога, её залоговая стоимость (залоговый коэф. – 60%) направляется в досрочное погашение Банку

# Детализация схемы Застройщик-Банк-Покупатель



- **Оплата Дольщиками по договорам купли – продажи осуществляется на специализированный счет в банке**
  - Условием раскрытия счета для застройщика получение Дольщиком свидетельства о праве собственности.
- **Финансирование Банком Застройщика под покрытие денежных средств на специализированном счете.**
  - Ставки ниже рыночных за счет формирования у Банка пассивов.
  - Контроль целевого использования денежных средств как при проектном кредитовании.
- **Стандартное проектное финансирование Банком Застройщика.**
  - Ставки рыночные.
  - Контроль целевого использования денежных средств.
- **Основной недостаток** – отсутствие средств у Застройщиков для уплаты процентов по кредитам Банков на инвестиционной фазе), как следствие возможное сжатие рынка
- **Для формирования окончательной позиции по данной схеме необходима полноценная юридическая и финансово-экономическая экспертиза со стороны всех участников (в том числе со стороны Банков).**

# Численность сотрудников подразделений финансирования недвижимости (строительных экспертов), чел\*.

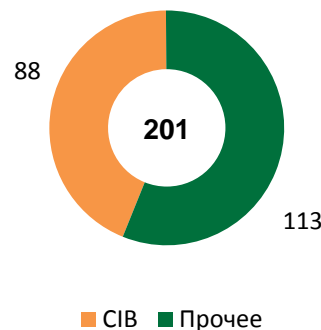


- Общая численность подразделений финансирования недвижимости ПАО Сбербанк – 527 чел.
- Численность выделенных специалистов строительного контроля – 43 чел.
- Текущая схема работы позволяет с данным штатом экспертов строительного контроля обсуживать (сопровождать) до 658 строительных проектов.

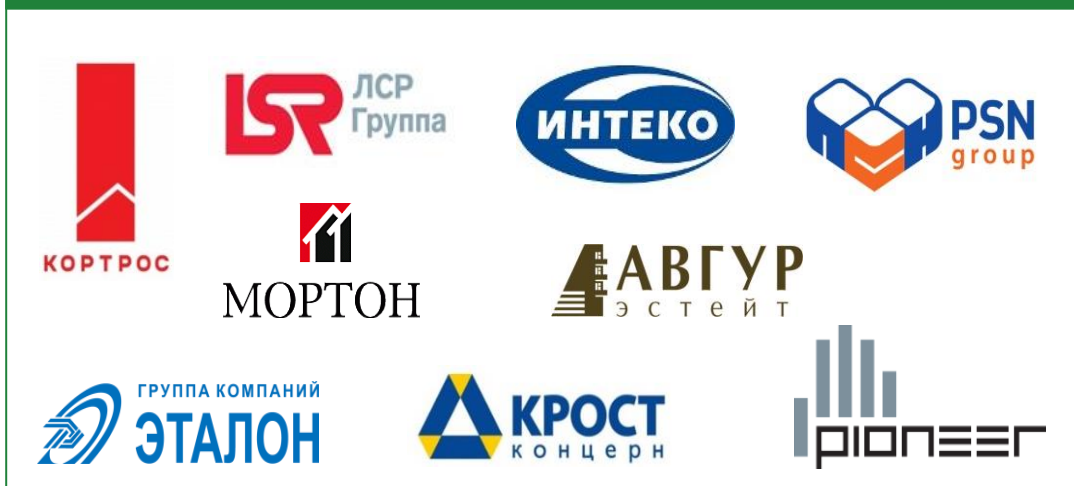
# Обзор кредитного портфеля в сегменте жилой недвижимости Сбербанка

Показатель*	СІВ*	Прочие*	ВСЕГО*
ОСЗ, млрд. руб.	88	113	201
Открытые лимиты, млрд.руб	30	39	69
Количество проектов	57	601	658
Объем просроченной задолженности, %	0%	2,7%	не более 2,2%
Концентрация портфеля по регионам	Москва, МО, СПб, Екатеринбург	В основном региональные проекты	

Кредитный портфель, млрд. руб.



## Крупнейшие заёмщики



Количество проектов

