

**ОБЩЕСТВЕННЫЙ СОВЕТ ПРИ МИНИСТЕРСТВЕ СТРОИТЕЛЬСТВА И
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ**

Комиссия по проектному финансированию

ПРОТОКОЛ № ОС-2021/З.К.14.2 (№2)

заседания Комиссии по проектному финансированию (далее – Комиссия)

Формат проведения – видеоконференцсвязь на платформе Zoom

г. Москва

«30» июня 2021 г.

ПРИСУТСТВОВАЛИ (участвовали в онлайн-заседании):

- | | | |
|---|--------------------------------|--|
| 1 | ГАРИПОВ
Рифат Рузиевич | - Руководитель Комиссии по проектному финансированию |
| 2 | КУЗЬМЕНКО Светлана
Петровна | Помощник Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, Ответственный секретарь Общественного совета при Минстрое России |

Члены Комиссии:

- | | | |
|---|----------------------------------|---|
| 3 | КОРОЛЕНКО
Альберт Юрьевич | - Исполнительный директор Ассоциации управляющих организаций «Новое качество» |
| 4 | ТИХОНОВА
Татьяна Владимировна | Генеральный директор ООО «РГ-Девелопмент» |
| 5 | ТКАЧ Игорь
Александрович | - Заместитель председателя Совета директоров АО «УК «Авеню Менеджмент» |

Эксперты Комиссии:

- | | | |
|----|------------------------------------|---|
| 6 | БАХМУТОВ Андрей
Евгеньевич | - Директор подразделения «Корпоративные продукты» АО «Банк ДОМ.РФ» |
| 7 | БУЙНОВ Юрий
Юрьевич | - Президент Регионального Союза строителей Самарской области |
| 8 | ГВОЗДЕВ Алексей
Александрович | - Директор по технологическим присоединениям АО «РЭС» |
| 9 | ПОЛЯНСКАЯ
Екатерина Геннадьевна | - Руководитель федерального направления в Институте развития правового общества |
| 10 | САМИГУЛЛИН
Эдуард Камилович | - Эксперт в сфере финансов |

Приглашенные:

- | | | |
|----|----------------------------------|--|
| 11 | АБАЛОВА
Светлана Вячеславовна | - Финансовый директор ГК «Удача».
Доверенное лицо Прохорова В.С. |
| 12 | ДЕСЯТОВА
Ольга Владимировна | - Директор Департамента нормативного и методического обеспечения Ассоциации «НОСТРОЙ». Доверенное лицо Мороза А.М. |
| 13 | ЛОБУРЕЦ
Константин Дмитриевич | - Куратор комиссий секретариата Общественного совета |
| 14 | МЕЛЬНИКОВА Ирина
Павловна | - Пресс-секретарь общественного совета, руководитель экспертной группы по мониторингу общественного мнения |
| 15 | РОДИОНОВА
Дина Александровна | - Руководитель направления «Корпоративные продукты» АО «Банк ДОМ.РФ». Доверенное лицо Бахмутова А.Е. |

ПОВЕСТКА ЗАСЕДАНИЯ:

1. Предложения о применении проектного финансирования при реализации проектов ИЖС.
2. Результаты опроса застройщиков из регионов России с высоким коэффициентом охвата проектного финансирования.
3. Определение экономической эффективности поэтапного раскрытия эскроу-счетов и погашения кредитов путем применения различных математических финансовых моделей.
4. Определение проблем законодательства в сфере проектного финансирования строительной отрасли и подготовка предложений по совершенствованию правового регулирования.
5. Предложения по поддержке региональных застройщиков, реализующих низкомаржинальные проекты в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 30.04.2020 г. № 629 "Об утверждении Правил возмещения кредитным организациям недополученных доходов по кредитам, выданным в целях реализации проектов жилищного строительства".

ЗАСЛУШАЛИ:

1. Обращение Гарипова Р.Р. с приветственным словом к участникам заседания Комиссии.
2. По 1-му вопросу выступили: С.В. Абалова, Р.Р. Гарипов, А.Е. Бахмутов. Докладчик по данному вопросу С.В. Абалова обратила внимание участников заседания Комиссии на проблематику, связанную с применением проектного финансирования при реализации проектов ИЖС. А.Е. Бахмутов дал комментарии

по обозначенным проблемам, последним соответствующим изменениям нормативно-правовых актов.

3. По 2-му вопросу – доклад Э.К. Самигуллина.

Докладчик представил результаты опроса застройщиков из регионов России с высоким коэффициентом охвата проектного финансирования, в т.ч. актуальную проблематику в регионах-лидерах, регионах-аутсайдерах. Докладчик обозначил несколько регионов-лидеров, которые готовы на следующем заседании Комиссии поделиться своим опытом.

4. По 3-му вопросу докладчик Э.К. Самигуллин довел до присутствующих результаты расчета экономической эффективности поэтапного раскрытия эскроу-счетов и погашения кредитов путем применения различных математических финансовых моделей, в т.ч. повышения привлекательности низкомаржинальных проектов при использовании механизма поэтапного раскрытия эскроу-счетов.

Выступили в прениях: А.А. Гвоздев, А.Е. Бахмутов по позиции защищенности дольщиков при использовании эскроу-счетов и необходимости учета всех факторов, влияющих на финансовую модель.

5. По 4-му вопросу докладчик А.Е. Бахмутов довел до сведения участников заседания подход к анализу одной из проблем законодательства в сфере проектного финансирования строительной отрасли - проблематика правового регулирования применения механизма проектного финансирования с использованием счетов эскроу, а также озвучил соответствующие предложения.

6. По 5-му вопросу докладчик А.Е. Бахмутов довел до сведения участников заседания предложения по поддержке региональных застройщиков, реализующих низкомаржинальные проекты, а также информировал о механизме поддержки финансирования строительства инфраструктурных объектов с использованием инфраструктурных облигаций под гарантии Субъектов РФ.

Выступили в прениях: С.В. Абалова.

7. Обращение Гарипова Р.Р., который обратился к экспертам с просьбой более активно участвовать в работе экспертных рабочих групп.

РЕШИЛИ:

1. В рамках рассмотрения 1-го вопроса повестки заседания:

1.1. Принять во внимание и учесть в дальнейшей работе озвученную на заседании проблематику, связанную с применением проектного финансирования при реализации проектов ИЖС.

1.2. Экспертной рабочей группе по совершенствованию законодательства в сфере проектного финансирования строительной отрасли (рук. Бахмутов А.Е.) включить в План работы Экспертной рабочей группы вопрос «Предложения по изменениям законодательства в области проектного финансирования ИЖС», в т.ч. в части резервирования и изменений федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

Подготовить соответствующие предложения к следующему заседанию Комиссии.

2. В рамках рассмотрения 2-го вопроса повестки заседания:

2.1. Принять к сведению результаты опроса застройщиков из регионов России с высоким коэффициентом охвата проектного финансирования.

2.2. Экспертной рабочей группе по рассмотрению проблемных вопросов в области проектного финансирования строительной отрасли (рук. Самигуллин Э.К.) пригласить на следующее заседание Комиссии представителей застройщиков из регионов России с высоким коэффициентом охвата проектного финансирования с целью определения возможности тиражирования успешного опыта работы с проблематикой проектного финансирования.

3. В рамках рассмотрения 3-го вопроса повестки заседания:

3.1. Принять к сведению расчет экономической эффективности поэтапного раскрытия эскроу-счетов и погашения кредитов путем применения различных математических финансовых моделей.

3.2. Экспертной рабочей группе по рассмотрению проблемных вопросов в области проектного финансирования строительной отрасли (рук. Самигуллин Э.К.) использовать результаты анализа экономической эффективности поэтапного раскрытия эскроу-счетов и погашения кредитов путем применения различных математических финансовых моделей при взаимодействии по данной проблематике с Клубом инвесторов г. Москвы.

3.3. При доработке финальной версии финансовой модели поэтапного раскрытия эскроу-счетов учесть мнение представителя банковского сообщества в Комиссии (Банк «ДОМ.РФ») с целью возможности учета всех факторов, влияющих на модель.

4. В рамках рассмотрения 4-го вопроса повестки заседания:

В рамках анализа проблематики в правовом регулировании применения механизма проектного финансирования с использованием счетов эскроу решили:

4.1.1. Проработать вопрос о введении понятия «полная стоимость кредита» при проектном финансировании.

4.1.2. Рекомендовать внести следующие изменения в Положения Банка России №590-П и №611-П:

1) Установить в п. 4.11 Положения Банка России № 590-П расчетный резерв для высокого уровня кредитоспособности от 0% до 5% (вместо текущих значений от 1% до 5%) для заемщиков-застройщиков, использующих счета эскроу.

2) Внести в п. 4.11 Положения Банка России № 590-П уточнение, позволяющее в отношении заемщика – SPV-компании, приобретающей заемщика-застройщика, использующего счета эскроу, определять резерв на основании уровня кредитоспособности для заемщиков-застройщиков, использующих счета эскроу, или

Внести в п. 3.12.2 и 3.14.1 исключения в отношении заемщика – SPV-компании, приобретающей потенциального заемщика-застройщика, использующего счета эскроу.

3) Внести уточнение в п. 3.1.1 Положения Банка России № 611-П в части снижения резерва по невыбранным кредитным линиям, в соответствии с индивидуально прогнозируемой или фиксированной на основе рыночной практики выбираемой долей лимита.

4) В рамках стимулирования финансирования социально значимых объектов инфраструктуры на условиях концессионного соглашения или в форме ГЧП предлагаем предусмотреть следующее:

(а) Оценку риска концессионного/ГЧП-проекта осуществлять на основании финансового положения публичной стороны

(б) Квалифицировать наличие концессионного соглашения/ГЧП как обеспечение I или II категорию качества

(с) Разрешить применять к таким кредитным требованиям пониженного коэффициента риск-веса (0 или 20%).

4.1.3. Рекомендовать внести изменения в Инструкцию Банка России от 29.11.2019 № 199-И, позволяющее не объединять проекты одного застройщика в группу связанных заемщиков в случае наличия определенных признаков независимости проектов.

4.1.4. Рассмотреть возможность внесения изменений в положение Банка России от 28.06.2017 № 590-П, предусматривающих:

1) снижение размера собственного участия застройщиков;

2) исключение требования о 100% оплате земельных участков, платы за изменение ВРИ и снятие запрета на строительство;

3) проведение строительного аудита в целях подтверждения опыта генерального подрядчика и сметной стоимости строительства силами самих банков. Исключение обязанности по проведению такого аудита региональными застройщиками;

4) снижение размера резерва на непредвиденные расходы до 3%;

5) отмену требований о конкретных размерах и сроках гарантийных удержаний, предусмотрев, что указанные показатели должны быть установлены в договоре строительного подряда;

6) установление необходимого размера страхования СМР исходя из стоимости строительства, а не из суммы кредитного лимита.

4.1.5. Предусмотреть механизм привлечения Банка России для привлечения банков к ответственности в случае несоблюдения нормативных сроков раскрытия счетов эскроу после ввода объекта в эксплуатацию.

4.1.6. Дополнительно проработать вопрос о вовлечении Субъектов РФ в процесс финансирования строительства отдельных социально-значимых инфраструктурных объектов и о возможности предоставления гарантий Субъектов РФ при реализации таких проектов.

4.1.7. Так как на текущий момент, механизм, позволяющий выстроить правильный баланс интересов не найден, рассмотрение вопроса о поэтапном раскрытии счетов эскроу считать преждевременным.

5. В рамках рассмотрения 5-го вопроса повестки заседания:

5.1.1. Дополнительно проанализировать субъекты РФ, не вошедшие в Программу, на предмет определения уровня доступности жилья (доступность ипотеки для населения, показатели объемов ввода жилья и жилых объектов в стадии строительства, обеспеченность населения жильем) и сформировать предложения по установлению иных критериев для распространения Программы на такие субъекты РФ.

5.1.2. При подготовке письма в Минстрой России с рекомендациями обратиться в Правительство России с предложением о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 30.04.2020 г. №629 с целью расширения действия программы и повышения доступности проектного финансирования и изложить предлагаемые изменения в следующей редакции:

1) Увеличить предельную планируемую стоимость строительства (создания) проекта жилищного строительства в соответствии с проектной декларацией застройщика.

2) Дополнить предложения по распространению Программы на Субъекты РФ по итогам дополнительного анализа строительной отрасли в регионах, не вошедших в Программу.

3) Изложить требования об отсутствии у застройщика неисполненной обязанности по уплате налогов, сборов, страховых взносов, пеней, штрафов и процентов, подлежащих уплате в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах в следующей редакции:

«заемщик не имеет по состоянию на дату заключения кредитного договора / дополнительного соглашения к кредитному договору на условиях Программы неисполненной обязанности по уплате налогов, сборов, страховых взносов, пеней, штрафов и процентов, подлежащих уплате в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах».

4) Допустить возможность смены программы поддержки для кредитного договора и перевода кредитного договора в Программу после прекращения участия кредитного договора в иной программе поддержки / субсидирования.

Руководитель Комиссии

Р.Р. Гарипов

**Ответственный секретарь
Общественного совета
при Минстрое России**

С.П. Кузьменко