

## С 1 июля строительные компании будут получать деньги дольщиков через счета эскроу.

Счет эскроу – это специальный счет для безопасного проведения сделки между покупателем и продавцом. Его еще называют условным, так как переход счета, а значит и денег на нем, происходит при выполнении определенного заранее условия, кроме того, всегда есть третья сторона – кроме продавца и покупателя это банк или нотариус. Причем можно продавать и покупать с помощью счетов эскроу не только жилье, а любое имущество.

Создание нового механизма финансирования жилищного строительства, замещающего средства граждан банковским кредитованием, входит в число задач национального проекта «Жилье и городская среда», в реализации которого участвует и Банк России. Наша задача – подготовить банковскую сферу к работе по новым условиям. Так, заранее были определены оптимальные процедуры взаимодействия уполномоченных банков и застройщиков. Эти рекомендации учитывают интересы обеих сторон. На наш взгляд, они помогут сделать переход на проектное финансирование объектов долевого жилищного строительства более прозрачным.

Прежде всего, застройщикам для бесперебойного финансирования уже запущенных проектов было рекомендовано в кратчайшие сроки направить в банк заявку на получение кредита, причем можно выбрать несколько банков, чтобы сравнить условия и выбрать оптимальные. Главное – предоставить полный и достоверный пакет документов.

Уполномоченные банки со своей стороны должны предоставить застройщикам максимум информации для подготовки заявки: какие финансовые продукты готово предоставить кредитное учреждение, как должны быть оформлены материалы для получения заёмных средств, по какой ставке могут быть выданы средства. Рассмотрение документов от застройщика не должно затягиваться, ориентировочный срок – 45 рабочих дней.

Установлены жесткие требования для кредитных организаций. Во-первых, достаточно высокий кредитный рейтинг. Чем рейтинг ниже, тем меньше проектов сможет обслуживать банк. Также установлен лимит суммы задолженности по всем договорам о предоставлении целевых кредитов застройщикам – не более 20% величины капитала банка.

Список уполномоченных банков есть на сайте Банка России и обновляется ежемесячно. До недавнего времени их было 63, в мае постановление Правительства расширило их еще на 3 десятка. По данным на 1 июня 2019 года 19 банков, имеющих представительство в Рязанской области, имеют право открывать счета застройщикам и счета эскроу. Еще несколько кредитных учреждений имеют банкоматы в нашем регионе, представлены в списке и интернет-банки.

Проектное финансирование с использованием счетов эскроу теперь обязательно для всех реализуемых проектов многоквартирных домов. Исключения должны соответствовать установленным Правительством критериям. Оно вышло 22 апреля. Застройщики получили возможность достроить то, что начато по старой схеме финансирования, если степень готовности объекта составляет 30% и если застройщик уже заключил не менее 10% договоров долевого участия. Если строительство идет в рамках комплексного освоения территории, степень готовности должна быть не меньше 15%. Эта же норма распространяется на случаи, если идет возведение и последующая передача государству социальных объектов или инженерных сетей. Значения критериев и случаи их применения могут быть уточнены на основании соглашений между правительством страны и властями регионов.