



22.03.16 № 06/38  
На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**И.о. Директора Департамента  
банковского регулирования  
Банка России**

**Жданову А.Ю.**

**Уважаемый Александр Юрьевич,**

На основании запроса Банка России от 04.03.2016 № 41-2-3-/285 Ассоциация «Россия» провела опрос кредитных организаций – членов Ассоциации о влиянии предлагаемого проектом федерального закона № 954041-6 «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Проект) регулирования на увеличение стоимости банковских услуг по финансированию строительства многоквартирных домов и сообщает следующее.

Предусмотренное Проектом регулирование механизма открытия, ведения и закрытия эскроу-счетов возлагает на кредитные организации дополнительные обязанности, зачастую им не свойственные, которые на практике повлекут увеличение издержек на их надлежащее исполнение.

В частности, Проект возлагает на банк обязанность по контролю «целевого использования денежных средств кредита, в том числе в соответствии с требованиями проектной документации» по проверке соответствия платежей проектной документации. Поскольку банк не является организацией, специализирующейся на проверке соответствия проектной документации конкретных работ, оплачиваемых застройщиком, то для осуществления такой проверки необходимо привлечение инженерной организации или расширения штата сотрудников, что повлечет увеличение издержек и в конечном итоге увеличит цену жилья. Кроме этого, принятие указанной нормы сделает невозможным выдачу кредита до утверждения проектной документации, в то время как застройщику зачастую требуется кредит на более ранней стадии, а выполнение проектных работ осуществляется за счёт кредитных средств.

Выполнение кредитными организациями обязанности по осуществлению контроля внесения участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, денежных средств на счет эскроу, обязанности по информированию застройщика о нарушении таких обязательств, а также обязанности по информированию участника долевого строительства о наличии оснований для одностороннего отказа от исполнения договора представляется трудно реализуемым на практике вследствие отсутствия у

кредитной организации доступа к такого рода информации и механизмов контроля кредитной организацией за исполнением договора, в котором банк не является одной из сторон. Таким образом, их реализация также потребует значительных материальных затрат банка.

Все принявшие участие в опросе кредитные организации отметили, что, в случае принятия законопроекта в текущей редакции, произойдет повышение стоимости банковских услуг, соразмерное издержкам на его реализацию. В частности, возрастут затраты дольщиков на приобретение жилья на сумму открытия и сопровождения эскроу-счетов в уполномоченных банках, возрастет стоимость строительства жилья, так как застройщики окажутся вынуждены финансировать строительство жилья с привлечением большего объема заемных средств и так далее.

При этом кредитные организации отметили, что оценить размер увеличения стоимости заемных средств для застройщиков с учетом нынешней конъюнктуры представляется крайне затруднительным.

Одна крупная кредитная организация привела следующие оценки удорожания стоимости услуг в случае принятия законопроекта в предложенной редакции:

- 2% годовых по крупным проектам (сумма финансирования 1 млрд. руб. и выше)
- до 5-7% годовых по средним и небольшим проектам.

Кроме этого отмечается, что принятие законопроекта косвенно скажется на объемах бизнеса, так как установление необходимого минимума собственных средств застройщика для осуществления своей профессиональной деятельности, который определяется средней стоимостью создаваемых объектов недвижимости и должен составлять не менее 5% от нее, приведет к тому, что мелкие и средние застройщики не смогут пользоваться средствами дольщиков для строительства объектов, что повлечет за собой сокращение предложения, удорожание стоимости строительства и, как следствие, серьезное снижение объемов кредитования.

Таким образом, все кредитные организации, принявшие участие в опросе, обращают внимание, что в представленной редакции принятие законопроекта не может быть поддержано, так как на практике реализация его положений приведет к серьезным негативным последствиям как для строительного бизнеса, так и для кредитных организаций, осуществляющих кредитование таких заемщиков, снизит объем строительства жилья и отрицательно скажется на ипотечном кредитовании.

Прошу Вас учесть позицию банковского сообщества при подготовке заключения Банка России на Проект.

С уважением,



Вице-президент Ассоциации «Россия»

А.В. Ветрова