



АО «ДОМ.РФ»
125009, Москва
Воздвиженка ул., 10
+7 (495) 775 47 40
mailbox@domrf.ru

Ассоциации банков России
(Ассоциация «Россия»)

12.04.2019 № 8406-КТ
На № 02-05/446 от 04.06.2019

АО «ДОМ.РФ» в соответствии с письмом о рассмотрении возможности поддержки инициативы о создании механизма секьюритизации проектных кредитов застройщикам сообщает следующее.

АО «ДОМ.РФ» считает инициативу о создании подобного механизма секьюритизации перспективной, однако следует дополнительно оценить следующие обстоятельства:

- рынок строительства объектов жилой недвижимости, реализуемых по договорам участия в долевом строительстве, претерпевает значительные изменения, связанные с переходом на проектное финансирование застройщиков. Это может свидетельствовать о недостаточной стандартизации выдаваемых банками кредитов и неполноценной готовности банковского сектора для проведения подобных операций;
- заинтересованность банков в успешной реализации финансируемых проектов зависит, в том числе, от несения кредитного риска (то есть банки более мотивированы в доведении проекта до завершающей стадии, если кредитный риск остается в банке, а не переносится на других участников финансового рынка);
- в настоящий момент рассматриваемые в банках проекты финансирования застройщиков с использованием счетов эскроу неоднородны ввиду различных подходов по структурированию сделок как среди застройщиков, так и среди банков, а также по причине того, что банки часто применяют индивидуальные подходы к финансированию;
- отсутствие механизма передачи прав на часть кредита, необеспеченную денежными средствами, находящимися на счетах эскроу (данная часть не является статичной, потому что по мере реализации инвестиционной фазы происходит изменение остатка ссудной задолженности и накопленных средств на счетах эскроу);
- неисполнение застройщиком обязательств перед участниками долевого строительства в случаях, установленных Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», может повлечь односторонний отказ участника долевого строительства от исполнения обязательств по договору участия в долевом строительстве, что, в свою очередь, влечет возврат денежных средств, находящихся на счетах эскроу.

В связи с изложенным сообщаем о своей готовности вернуться к обсуждению инициативы после ее дополнительной проработки. Кроме того, предлагаем рассмотреть возможность привлечения АО «Банк ДОМ.РФ» к изучению и проработке инициативы по секьюритизации проектных кредитов.

Управляющий директор
К. Гришанов

