

Проектное финансирование: особенности получения, влияние на себестоимость и экономику проекта



КРАСНАЯ СТРЕЛА
строительная компания



Ключевые изменения в 214-ФЗ

Требования к информационной открытости

- Требование размещать на официальном сайте застройщика **бухгалтерскую отчетность**.
- **Дублирование информации** с официального сайта застройщика в Единой информационной системе жилищного строительства.

Требования к опыту

- **Наличие не менее трех лет опыта** основного общества, либо любого из дочерних обществ по участию в строительстве МКД общей площадью не менее 10 тыс. кв. м в совокупности в качестве застройщика, или технического заказчика, или генерального подрядчика;
- Наличие разрешений на ввод в эксплуатацию не менее **10 тыс. кв. м МКД**;
- **Запрещается одновременно** осуществлять работы **по нескольким разрешениям** на строительство.



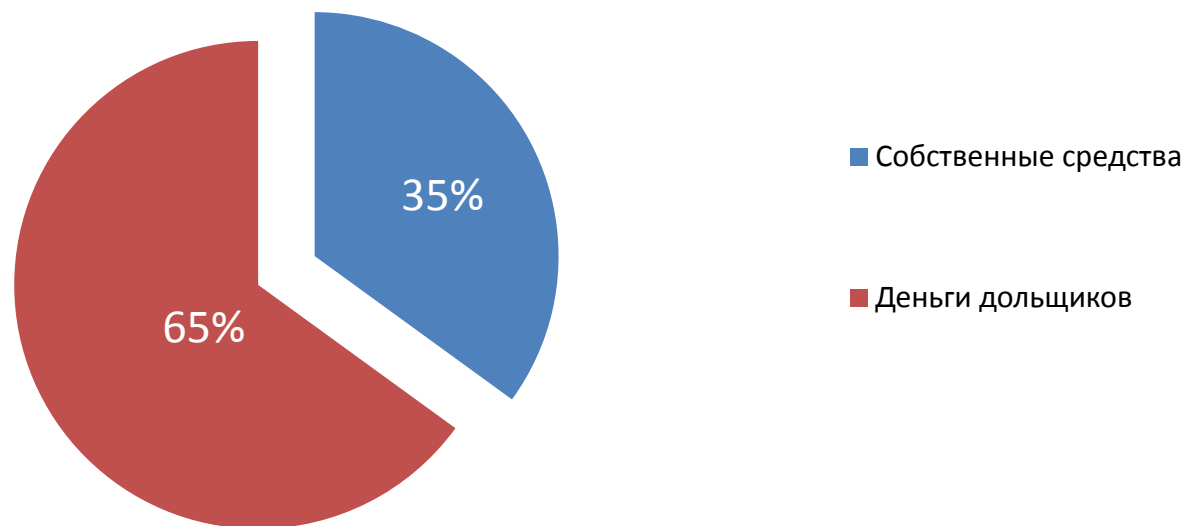
Ключевые изменения в 214-ФЗ

Финансовые требования

- Резерв **не менее 10% от проектной стоимости строительства** на банковском счете застройщика, размещенном в уполномоченном банке;
- **Обязательства** застройщика, не связанные с разрешением на строительство, **не превышают 1%** от стоимости строительства;
- **Административные расходы** застройщика **не могут превышать 10%** от стоимости строительства;
- Отсутствие выпуска **облигаций и иных ценных бумаг**, кроме акций;
- **Совокупный размер** авансовых платежей **не должен превышать 30%** стоимости строительства;
- **По каждому платежу** осуществляется специальный **банковский контроль** соответствия этого платежа содержанию обосновывающих документов.
- **Счета** застройщика, технического заказчика и генерального подрядчика должны быть открыты **в одном банке** (специально уполномоченном);



Структура финансирования девелоперского проекта без участия банка



Структура финансирования девелоперского проекта с участием банка



Крупнейшие банки, предоставляющие проектное финансирование застройщикам

- Сбербанк
- Группа ВТБ
- «Альфа-банк»
- Банк «Санкт-Петербург»



Must have



Процедура получения проектного финансирования

- Служба безопасности;
- Юридическая служба;
- Отдел по работе с залогами;
- Строительная экспертиза банка;
- Андеррайтинг;
- Кредитный комитет.



Сроки принятия решения и выборки

ТТУ – от 45 дней

ТТМ – + 10 дней



Условия предоставления проектного финансирования

- Размер собственного участия от 10%
- Период доступности – от 12 месяцев, но не ранее завершения инвестиционной фазы;
- Обеспечение – залог земельного участка, имущественных прав, поручительство;
- Субординация ранее привлеченных займов;
- Поддержание размера собственного участия до завершения инвестиционной фазы;
- Ограничение по общей сумме аванса



Преимущества наличия проектного финансирования для застройщика

- **Финансовые**

- ✓ Снижение зависимости проекта от продаж;
- ✓ Возможное снижение себестоимости СМР.

- **Репутационные**

- ✓ B2C: Дополнительная гарантия надежности застройщика;
- ✓ B2B: Дополнительная гарантия выполнения финансовых обязательств для контрагентов.

Спасибо за внимание!



КРАСНАЯ СТРЕЛА
строительная компания

Санкт-Петербург, ул. Дибуновская, 22
8 (812) 600-33-33
www.1strela.ru

