Moscow Business School

Долевое строительство по 214-ФЗ. Счета эскроу, проектное финансирование, критерии достройки

Формат обучения: Очно | Онлайн

Срок обучения: 2 дня

Время проведения: ежедневно с 10:00 до 17:30

Дата начала: 03.03.2027

Место проведения: Ленинский проспект, д. 38А, город Москва

Выдаваемые документы: Удостоверение о повышении квалификации или Сертификат Moscow Business School

Программа обучения

День 1

Новые требования к застройщикам согласно изменениям в 214-ФЗ

Изменения в 214-ФЗ по 151-ФЗ и 153-ФЗ от 27.06.2019 и от 01.09.2024

- Статус апартаментов: установление запрета на использование любых опосредованных схем привлечения средств граждан в строительство апартаментов и распространение на застройщиков апартаментов требований, аналогичных требованиям к застройщикам многоквартирных домов
- Ужесточение правил размещения информации в ЕИСЖС, на своем официальном сайте и требования к проектной декларации
- Изменения видов обеспечения обязательств застройщика по ДДУ
- Замена договоров страхования ответственности застройщика или поручительства за них на взносы в Компенсационный фонд долевого строительства
- Введение других новых запретов для застройщиков

Другие важные изменения в требованиях к застройщикам, вступившие в силу в 2018-2019 годах

- Требования к финансовой устойчивости застройщика при привлечении средств граждан
- Ужесточение требований к деятельности Застройщика, а также к его органам управления и участникам
- Ограничения по размеру авансовых платежей для выполнения работ подрядными организациями
- Нецелевое использование средств дольщиков: дополнительные ограничения на использование таких финансовых средств
- Последствия нарушения сроков ввода объекта в эксплуатацию

Бартер до и после 1 июля 2019 года

- Расчеты с подрядчиками, которые за выполненные работы получают квартиры в зачет, а также бартер при приобретении земельного участка

ДДУ, договора переуступки, договора с рассрочкой платежа в свете реформы

Альтернативные источники финансирования жилищного строительства. Какие еще есть, кроме проектного финансирования

Итоги развития отрасли после 1 июля 2019 и до 2024 года

- Реализовавшиеся риски
- Полное переформатирование рынка новостроек
- Изменение структуры рынка и трансформация застройщиков
- Изменения в работе банков

Важные изменения, вступившие в силу в 2020-2024 годах и их последствия

- Появление льготных государственных программ по ипотеке
- Ипотека с господдержкой
- Семейная ипотека
- Арктическая ипотека
- Дальневосточная ипотека
- Изменение гарантийных сроков
- Изменение порядка выплаты неустойки
- Рост цен на 111% на квартиры в новых домах
- Работа с материалами и рабочей силой в условиях пандемии, затем в условия санкций

День 2

Критерии достройки по старым правилам: как считать

Условия достройки объектов по старым правилам

- Как считать показатели
- Условие достройки 15%: когда возможно? Спорные моменты по объектам социальной инфраструктуры
- Что будет, если компания не пройдет по критериям Постановления N 480 и банков? Есть ли шансы достроить объекты

Подсчет показателей для соответствия критериям

- Какими нормативными документами руководствоваться при подсчете
- Несколько этапов строительства в рамках одного разрешения: как считать показатели
- Как считать расходы: по фактически совершенным платежам, в т.ч. авансам или по КС-2
- Как распределять расходы, которые можно отнести сразу на несколько объектов

Оформление документации, мнения и рекомендации юристов и аудиторов

- Как оформление документации и использование других законных инструментов влияют на размер фактически понесенных затрат и степени готовности конструктивных элементов проекта
- Налоговые последствия искусственных способов завышения размера понесенных затрат. Какие еще существуют риски

Счета эскроу и банки

Как пройти через требования банков при открытии эскроу-счетов

- Положение 590-П о формировании резервов по кредитам: какие критерии определения кредитоспособности заемщика-застройщика для банков решающие
- Проекты с низкой маржинальностью: какие требования у банков сейчас и будут ли они меняться
- Минимальный объем собственных средств: будут ли отличаться требования в зависимости от региона
- Залоговая стоимость земельного участка (в т.ч. при нескольких этапах строительства) и квартир в строящемся доме — условия и критерии оценки банками
- А если несколько объектов строительства на одном земельном участке, с разными РнС
- Созданные «схемы» и реакция ЦБ на их существование

Какие будут условия работы с банками после открытия проектного финансирования

- Процентная ставка — от чего в первую очередь будет зависеть при предоставлении проектного финансирования и может ли она измениться
- Целевое использование денежных средств по договорам ДДУ: контроль и ограничения со стороны банков
- Существенное отклонение от плана продаж — действия банка

- Остановит ли банк финансирование в таком случае
- Будет ли вмешиваться в ценообразование и маркетинговую стратегию заемщика
- Каковы тогда риски расторжения договора
- Появление специальных субсидированных программ, «пробелы» в законодательстве и их устранение
- Риски для дольщиков, банков и застройщиков при использовании субсидированных программ

Откуда взять собственные средства застройщику, если по закону он не имеет права вести другую коммерческую деятельность, кроме строительства жилья

Практикум: «Разбор вопросов по теме в формате круглого стола»

Будущее рынка новостроек с учётом опыта работы в «новой реальности» с 2019 года, затем «новой реальности» с 2022 года, затем «новой реальности» с июля 2024 года

Практикум: дискуссия по итогам семинара