**Доклад к выступлению на ежегодной деловой встрече лидеров рынка недвижимости России в Северной столице, организованной Urban Awards, «Переход строительной отрасли Ленинградской области на проектной финансирование»**

1. **Готовность профильных комитетов Правительства Ленинградской области и строительных компаний к 01.07.2019.**

Переход на проектное финансирование — одна из важнейших задач, которой сегодня занимается Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ. Предыдущая система финансирования, когда денежные средства поступали застройщику напрямую от покупателей, не защищала людей в полной мере: большое количество семей осталось без квартир. Поэтому и было принято решение о поэтапном переходе на проектное финансирование.

Согласно требованиям законодательства с 01.07.2019 запрещена регистрация ДДУ в отсутствие заключения контролирующего органа о соответствии проекта критериям, установленным Постановлением Правительства 480.

По сути, у застройщика остается только два источника финансирования – целевой кредит и собственные средства.

В связи с этим строительные проекты, которые уже реализуют застройщики страны, мы делим на три группы.

Первая включает в себя те проекты, которые получат проектное финансирование и продолжат строиться по новому механизму. В Ленинградской области на сегодняшний день на один проект заключен договор на проектное финансирование, два проекта в стадии одобрения заявки. Еще 3 проекта скорее всего получат проектное финансирование.

Вторая группа – это проекты, которые получат возможность финансирования по старой схеме, т.е. с привлечением средств дольщиков на счет застройщика. Для таких проектов необходимо получить заключение контролирующего органа. На сегодняшний день в Ленинградской области по предварительным оценкам около 80% таких проектов. По 40% застройщиками поданы заявления о соответствии таких проектов критериям, на 22 проекта уже выданы заключения, буквально на днях появилась техническая возможность размещения заключений в ЕИСЖС, но только после размещения застройщиком соответствующего заявления, удивление вызывают оставшаяся большая часть проектов, фактически застройщики заблокировали с 01.07.2019 финансирование таких проектов по ДДУ с 01.07.2019.

В настоящий момент подготовлен проект Постановления Правительства РФ о внесении изменений в Постановление Правительства Российской Федерации № 480, наконец-то установлен пресекательный срок для подачи заявления в контролирующий орган - 01.10.2019.

И, наконец, третья группа, которая вызывает наибольшее беспокойство, – это застройщики, которые не смогут получить проектное финансирование. И именно эта группа в фокусе нашего внимания каждый день. Таких проектов в Ленинградской области около 15%

Список банков, которые могут открывать счета эскроу по договорам участия в долевом строительстве, расширился. Правительство России смягчило требования к кредитному рейтингу таких банков. Теперь их около 100.

Центральный банк России подготовил [рекомендации](http://www.cbr.ru/Content/Document/File/71248/01-40-2711.pdf) по работе банков с застройщиками при переходе на проектное финансирование долевого жилищного строительства с применением эскроу-счетов. Рекомендации были разработаны ЦБ совместно с Минстроем России и при участии «ДОМ.РФ».

Рекомендации разработаны для застройщиков и банков. Тем и другим регулятор предлагает обеспечить открытость и доступ информации о кредитных продуктах, перечнях документов и информационную поддержку. Цель документа — обеспечение эффективного перехода на проектное финансирование.

1. **Основные меры для снижения риска появления проблемных объектов**

Новая модель финансирования жилищного строительства нацелена на защиту прав покупателей жилья, борьбу с таким явлением как «обманутые дольщики», удаление с рынка недобросовестных застройщиков, сокращение сроков строительства.

Кроме того совсем недавно в марте 2019 года вступил в силу Приказ Минстроя России № 656/пр, утвердивший новую форму отчетности застройщика, состав отчетности значительно расширен, в составе появилась форма сводной накопительной ведомости, которая включает в себя информацию о размере денежных средств, направленных на строительство и освоенных, размере выданных авансов, закрытых но неоплаченных работах, а также график реализации проекта строительства с плановыми и фактическими сроками его выполнения. Такая форма очень информативна для контролирующего органа, при правильном анализе сведений можно на ранней стадии обнаружить признаки проблем в финансировании, что является своего рода мерой для предотвращения появления проблемных объектов.

Еще одной из мер, направленных на предотвращение появления проблемных объектов является внедрение в работу фактически всех субъектов в ЕИСЖС, которая представляет из себя мощный информационный ресурс, содержащий информацию о деятельности застройщиков, контролирующего органа, банков, Росреестра, Фонда.

Также законодателем создан Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства, деятельность которого также направлена на предотвращение появления проблемных объектов, а также на восстановление уже нарушенных прав граждан.

1. Что касается ситуации с заключениями о соответствии застройщика и проекта требованиям 214-ФЗ, в Ленинградской области в 2019 году 2018 выдано 58 заключений о соответствии, 69 отказов в выдаче заключений о соответствии, 2019 – 28 заключений, 35-отказов, поступило в 2018- 132, в 2019 - 59 деклараций. Основные нарушения: несоответствие уставному капиталу застройщика, нарушение сроков ввода в эксплуатацию строящего проекта, отсутствие правильно оформленной документации по подключению объекта к сетям инженерно-технического обеспечения.