

Базовые условия предоставления кредитных продуктов в целях проектного финансирования строительства многоквартирных жилых домов, права долевого участия в которых реализуются в соответствии с требованиями №214-ФЗ «О долевом строительстве»

Порядок анализа и принятия решения о финансировании	Итоговое решение о финансировании принимается Банком на основании комплексного анализа проекта, Заемщика и иных участников сделки с учетом возможности отнесения ссуды по совокупности критериев Положения Банка России от 28.06.2017 № 590-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, по ссудной и приравненной к ней задолженности» к 1 (первой) категории качества ссуды
Требования к Заемщику	Заемщик должен соответствовать требованиям к Застройщикам в соответствии с требованиями №214-ФЗ «О долевом строительстве» в действующей редакции
Требования к Генеральному подрядчику	<ul style="list-style-type: none"> • Организация согласована с Банком; • Договор генерального подряда согласован с Банком.
Требования к договору генерального подряда	<ul style="list-style-type: none"> • Срок производства работ фиксирован; • Цена договора не превышает цены обозначенной в бюджете проекта; • Предельный объем оплаченных, но не выполненных работ (аванс) не может превышать 30% от неоплаченной стоимости договора генерального подряда; • Предоставление банковской гарантии на исполнение финансовых обязательств по договору генерального подряда; • Расчеты по договору осуществляются в рамках подтвержденных независимым сюрвейером реестров платежей в соответствии с планом производства работ через залоговый счет, открытый в Банке
Требования к опыту реализации аналогичных проектов	<ul style="list-style-type: none"> • Заемщик, Генеральный подрядчик или группа, в которую входит Заемщик, имеет опыт реализации проектов строительства многоквартирных домов не менее 3 лет. • Общая площадь реализованных проектов, подтвержденная актами ввода в эксплуатацию, не менее, чем в 1,5 раза превышает площадь реализуемого проекта.
Требования к бенефициару	<ul style="list-style-type: none"> • Наличие и достаточность ресурсов, позволяющих произвести дополнительные вложения в проект в случае возникновения непредвиденных затрат
Кредитный продукт	НКЛ
Цель кредита	Проектное финансирование строительства объектов недвижимости, в т. ч. многоквартирных жилых домов и иной недвижимости в рамках механизма долевого участия в строительстве, реализованного с учетом требований 214-ФЗ «О долевом участии в строительстве» в действующей редакции
Размер лимита	В объеме не более 85% от Бюджета инвестиционного проекта, подтвержденного независимым строительным консультантом
Лимит	До 85% от Бюджета проекта
Бюджет проекта	Сумма денежных средств необходимых для создания Объектов проекта включая: <ul style="list-style-type: none"> • строительно-монтажные работы по Объектам проекта; • подготовка и экспертиза проектно-сметной документации; • плата за изменение вида разрешенного использования земельного участка; • получение разрешения на строительство Объектов проекта; • затраты, связанные с приобретением земельного участка и межеванием территории под Объектами проекта, если таковые выражены в денежной форме, и иные виды работ по созданию Объектов проекта, согласованные с Банком.
Срок кредита	В соответствии со сроками ввода объектов проекта в эксплуатацию, увеличенными не более, чем на 6 месяцев.
Процентная ставка, %:	Рассчитывается по формуле: $I = (F * I(v) + (K - F) * I(i)) / K + I(d), \text{ где:}$

	<p>I - расчетное значение ставки по кредиту, используемое для определения ставки по кредиту, устанавливаемая на соответствующий период;</p> <p>F - сумма средств на счетах эскроу, открытых в Банке в рамках Проекта на расчетную дату;</p> <p>I(v) - специальная процентная ставка - начисляется на объем задолженности по основному долгу по кредиту, покрытый средствами на счетах эскроу, открытых в Банке в рамках Проекта;</p> <p>K - остаток задолженности по основному долгу по кредиту на Расчетную дату;</p> <p>I(i) - базовая процентная ставка - начисляется на объем задолженности по основному долгу по кредиту, непокрытыми средствами, находящимися на эскроу, открытых в Банке в рамках Проекта;</p> <p>I(d) - дополнительная процентная ставка в случае нарушения сроков строительства Объектов Проекта;</p> <p>Расчётная дата - последний день каждого месяца.</p> <p>Размер базовой ставки кредитования I(i) – ключевая ставка ЦБ РФ + 4% годовых.</p> <p>Размер специальной процентной ставки I(v) – не ниже 6% годовых.</p> <p>Процентная ставка по кредитному договору не может быть ниже 1% годовых</p>
Условие учета средств на эскроу счетах для расчета плавающей процентной ставки	К расчету процентной ставки принимаются средства, сформированные на эскроу счетах в Банке на конец месяца, предшествующего расчетному
Порядок расчета и уплаты процентов	Базовые условия предполагают капитализацию процентов до ввода в эксплуатацию объектов проекта по ставке не ниже ключевой ставки ЦБ РФ, увеличенной на 1% годовых, далее ежемесячно. Итоговое решение о порядке расчета и уплаты процентов определяется индивидуально в результате комплексного анализа проекта и рисков по кредитной сделке.
График погашения кредита	В соответствии с финансовым планом и планом продаж, подтвержденных результатами анализа рынка и графиками производства работ в проекте
Срок выборки кредита	В соответствии со сроком строительства и ввода Объектов проекта в эксплуатацию
Комиссия за открытие и ведение ссудного счета	0.1% от суммы лимита по Кредитному договору, уплата в дату подписания кредитного договора 0.9% от каждого транша по кредиту
Отлагательные условия рассмотрения заявки на Кредитном комитете	<ol style="list-style-type: none"> 1. Предоставление в Банк отчета независимого строительного консультанта, согласованного с Банком, о положительных результатах финансово-технического аудита (далее ФТА) проекта строительства с учетом согласованного Банком технического задания и перечня документов для проведения ФТА (в Приложении 1) 2. Предоставление отчета независимой оценочной организации, аккредитованной в Банке, подтверждающего достаточность рыночной стоимости нереализованных прав Застройщика на продажу жилых и нежилых помещений по договорам долевого участия в строительстве для покрытия основного долга и процентов по запрошенному кредиту в периоде кредитования; 3. Предоставление документального подтверждения источников финансирования на сумму разницы проданных ДДУ и осуществленных и затрат на строительство объектов проекта 4. Субординация акционерных займов и % со сроком кредитного договора (при наличии) 5. Предоставление контрактной базы проекта: договоры Генерального подряда, договоры подряда и поставки материалов в объеме от 5% расходов по Бюджету проекта
Отлагательные условия кредитования	1. Открытие Заемщиком специального залогового счета (для зачисления выручки после раскрытия счетов эскроу) и специального счета Застройщика в Банке;

	<ol style="list-style-type: none"> 2. Заключение договора специального залогового банковского счета с режимом расширенного банковского сопровождения договора Генерального подряда между Банком и Генеральным подрядчиком 3. Предоставление всех необходимых корпоративных одобрений 4. Предоставление в Банк проектной декларации с указанием Банка в качестве уполномоченного банка проекта и банка проектного финансирования 5. Страхование строительно-монтажных рисков договора Генерального подряда 6. Предоставление траншей осуществляется не чаще 2 раз в месяц в соответствии с Бюджетом проекта по предварительно согласованному Бюджету выборки на месяц, согласованный независимым строительным консультантом 7. Размер авансов по договору генерального, не подтвержденных актами выполненных работ, не может превышать 15% от общей суммы кредитного договора 8. Предоставление заявлений о заранее данном акцепте ко всем счетам Заемщика в других банках (при наличии) 9. Иные условия в соответствии с решением Кредитного Комитета Банка.
<p>Дополнительные условия кредитования</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Заемщик обязан ежемесячно предоставлять: <ul style="list-style-type: none"> • Сводную накопительную ведомость проекта строительства Объектов проекта в соответствии с формой, утвержденной приказом Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ № 656/пр от 12.10.2018 г.; • Акты сверки взаиморасчетов/справок о состоянии расчетов, КС-2, КС-3 за отчетный месяц по Договору(ам) подряда и поставки, исполнение обязательств по которому(ым) финансирует Банк; • Информацию, связанную с ходом строительства, Банку и/или Строительному консультанту, назначенному Банком, а также беспрепятственный доступ на строительную площадку проекта сотрудникам Банка или уполномоченных им сотрудников других организаций; • Бюджет освоения финансирования на следующий месяц для согласования Строительному консультанту. 2. Заемщик обязан ежеквартально предоставлять: <ul style="list-style-type: none"> • Бухгалтерскую отчетность, расшифровки к ней и иные сведения бухгалтерского и налогового учета Заемщика и Поручителей по запросу Банка; • Отчет независимого оценщика, согласованного с Банком, об оценке рыночной стоимости нереализованных прав долевого участия в строительстве и удельной стоимости одного квадратного метра жилой недвижимости по Объектам проекта/ объектов недвижимости (жилых и нежилых помещений, расположенных в Объектах проекта и предназначенных для реализации), сформированных в результате реализации Инвестиционного проекта и переданных/подлежащих передачи в залог Банку. 3. Заемщик обязуется обеспечить: <ul style="list-style-type: none"> • Исполнение обязанности по срокам ввода Объектов проекта в эксплуатацию в соответствии со сроками Проектной декларации; • Исполнение обязанности по строительной готовности Объектов проекта в сроках, не позднее указанных в Проектной декларации; • передачу в срок не позднее 60 дней после ввода в эксплуатацию документального подтверждения обременения сформированного в проекте имущества в ипотеку Банку; • согласование с Банком Заемщиком и Поручителями любых операций привлечения кредитов и обязательств кредитного характера, финансовых вложений, займов, выпуск и аваль векселей, забалансовых обязательств; • заключение договоров ДДУ на рыночных условиях по цене не ниже установленной отчетом об оценке рыночной стоимости нереализованных прав долевого участия в строительстве и удельной стоимости одного квадратного

	<p>метра жилой недвижимости по Объектам проекта независимого оценщика, предоставленного за последний отчетный квартал;</p> <ul style="list-style-type: none"> • покрытие задолженности по кредиту суммой средств на счетах эскроу и стоимости нереализованных прав Застройщика по ДДУ/стоимостью сформированного в проекте имущества. <p>4. Иные обязательства в соответствии с решением Кредитного Комитета Банка.</p>
Штрафы и санкции за нарушение условий кредитования	<ol style="list-style-type: none"> 1. За несвоевременное исполнение обязательств по предоставлению документов Банк взыскивает с Заемщика штраф в размере 100 000 рублей за каждый день неисполнения обязательства 2. За ненадлежащее исполнение заемщиком всех прочих обязательств Банк в одностороннем порядке применяет одну из следующих санкций: <ul style="list-style-type: none"> - поднимает процентную ставку за пользование кредитом на 3% годовых - останавливает выдачу кредитных средств - закрывает лимит выдачи и досрочно истребует задолженность по кредиту
Обеспечение	<ol style="list-style-type: none"> 1. Залог 100% доли в капитале Заемщика; 2. Залог/последующий залог земельного участка под объектами строительства; 3. Залог незавершенного строительством объекта строительства на фазе нулевого цикла с регистрацией обременения в Росреестре; 4. Залог завершенных строительством объектов проекта (квартир, нежилых помещений, машиномест); 5. Поручительства <ul style="list-style-type: none"> - Конечных бенефициаров Заемщика; - Генерального подрядчика, осуществляющего строительство (при подтверждении связанности); - Основных субподрядчиков и поставщиков материалов (при подтверждении связанности). 6. Залог прав по договорам генерального подряда 7. Залог прав требования к залоговым счетам Заемщика и Генерального подрядчика в Банке

Техническое задание на оказание комплекса услуг по финансово-техническому аудиту и мониторингу строительства Проекта:

Наименование инвестиционного проекта по адресу: г. _____.

Заказчик поручает Исполнителю (Надзорная компания) оказание следующих услуг:

1. Подготовка первичного (нулевого) отчета, при формировании которого Исполнитель выполняет следующие действия:
 - рассмотрение и анализ основной исходно-разрешительной, правоустанавливающей, проектной, сметной и договорной документации, технических условий, формирование выводов по условиям наличия, подтверждения взаимного соответствия и отсутствия противоречий между собой, достаточности и необходимости корректировки / пролонгации / получения;
 - рассмотрение и анализ стоимости Проекта долевого строительства, подтверждение ее обоснованности и соответствия среднерыночному диапазону, а также оценка возможностей ее превышения, выявление рисков, формирование рекомендаций, приведение реестров договоров и платежей, структурированных в соответствии со стоимостью Проекта;
 - рассмотрение и анализ графика реализации, подтверждение обоснованности возможности реализации Проекта в планируемые сроки, а также оценка возможных сроков по задержке реализации Проекта, приведение планируемой общей степени строительной готовности Проекта в сроки реализации проекта, выявление рисков, формирование рекомендаций;
 - рассмотрение и анализ организационных структур основных участников реализации Проекта, подтверждение обоснованности и соответствия Проекту их уровня квалификации и компетенций, навыков и опыта в рамках управления, организации, осуществления строительства, соблюдения стоимости и графика реализации Проекта, подтверждение приемлемости (отсутствия рисков) привлечения подрядных организаций;
 - рассмотрение и оценка выписок СРО основных участников Проекта по условиям соответствия функциям, осуществляемым в Проекте и стоимостным показателям, указанным в выписках;
- 1.2. В первичном (нулевом) отчете должны быть отражены выводы (включая, но не ограничиваясь):
 - о наличии полного комплекта Правоустанавливающей документации на земельный участок (участки);
 - о наличие полного комплекта исходно-разрешительной документации, в т.ч. актуальной проектной декларации по Объектам проекта, размещенной в порядке ст. 3.1 Федерального закона №214-ФЗ (Заказчик является единственным уполномоченным органом в котором участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу, для расчета по ДДУ в рамках Проекта). Также предоставляются следующие сведения по Проекту:
 - расчеты, балансы, подписанные проектировщиками по необходимым мощностям и нагрузкам по системам жизнеобеспечения: электроснабжение, тепловодоснабжение, канализация и пр.
 - технические условия на подключение объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, а также договоров с энергоснабжающими организациями;
 - о подтверждении включения Заемщика – Застройщика в единый реестр застройщиков в соответствии со статьей 23.1 Федерального закона №214-ФЗ
 - о проведенном анализе наличия и достаточности технической и проектно-сметной документации:
 1. - локальных, объектных смет и сводно-сметного расчета по Объектам проекта;
 2. - графика строительства Объектов проекта;
 3. - рабочей документации.

- о проведенном анализе обоснованности бюджета инвестиционного Проекта (сводной накопительной ведомости Проекта) по итогам анализа сметной и договорной документации, тендерных предложений.
 - о проведенном анализе действующих договоров с составлением реестра договоров контрагентов, предоставлением контрактной базы.
 - подтверждение фактических оплат затрат/работ по Объектам проекта (в рамках Бюджета проекта).
 - подтверждение заключения договора страхования рисков строительно-монтажных работ и ответственности генерального подрядчика.
 - относительно состава (и сроков) необходимых к получению / оформлению / формированию / подготовке существенно важной для Проекта документации.
2. Проведение ежеквартального мониторинга строительства Проекта, с подготовкой отчетов, при формировании которых Исполнитель выполняет следующие действия:
- оценка общей степени строительной готовности (в текущем и предыдущих отчетных периодах) и по основным видам работ, оценка интенсивности работ и динамики численности работников по условиям успешного реализации Проекта;
 - мониторинг соблюдения графика реализации (в текущем и предыдущих отчетных периодах), оценка возможных сроков получения разрешения на ввод в эксплуатацию, в случае отставания – срок отставания, выявление рисков, формирование рекомендаций;
 - мониторинг соблюдения показателей стоимости Проекта долевого строительства, оценка их динамики (в текущем и предыдущих отчетных периодах), выводы, выявление рисков, формирование рекомендаций, приведение накопительной ведомости в разрезе стоимости Проекта долевого строительства;
 - мониторинг общей стоимости заключенных договоров по проекту (в текущем и предыдущих отчетных периодах), оценка ее динамики, подтверждение обоснованности и соответствия Проекту заключенных договоров, приведение реестра договоров, структурированного в соответствии со стоимостью Проекта долевого строительства;
 - мониторинг объема произведенного финансирования на основе анализа отчетных документов по выполненным работам, поставке и монтажу оборудования (в текущем и предыдущих отчетных периодах), подтверждение их обоснованности и соответствия Проекту, приведение реестра платежей, структурированного в соответствии со стоимостью Проекта долевого строительства;
 - мониторинг стоимости выполненных работ (в текущем и предыдущих отчетных периодах), оценка ее динамики, подтверждение обоснованности и соответствия Проекту, приведение реестра актов выполненных работ, структурированного в соответствии со стоимостью Проекта долевого строительства;
 - мониторинг состояния договора с Генеральным подрядчиком (в текущем и предыдущих отчетных периодах), в том числе с указанием следующего:
 - динамика стоимости договора
 - оценка стоимости договора по условиям:
 - установленная договором цена включает цену всех выполняемых работ, все возможные расходы генерального подрядчика, связанные с исполнением условий договора, является твердой, изменению в сторону повышения не подлежит;
 - при этом возможно увеличение стоимости договора в случае выявления дополнительных работ для завершения проекта.
 - размер и сроки гарантийного удержания;
 - сроки выполнения работ;
 - указание в % объема оплаченных, но не выполненных работ, от неоплаченной стоимости договора.
 - мониторинг изменений основной исходно-разрешительной, правоустанавливающей, договорной документации, технических условий по условиям выявления рисков, формирование рекомендаций;
 - мониторинг и анализ фактов изменения проектной документации, с формированием оценки о возможном влиянии этих изменений на ход реализации Проекта (в случае внесения изменений);

- мониторинг, анализ и оценка объема и видов проектной документации стадии «Рабочая документация» по условиям достаточности для производства работ в соответствии с графиком производства работ, выявления возможных проблем, рекомендации к их решению (в текущем и предыдущих отчетных периодах);
- мониторинг состава документации, размещенной в единой информационной системе жилищного строительства.

2.2. По результатам проведения ежеквартального мониторинга Исполнителем в отчётах формируются соответствующие выводы (включая, но не ограничиваясь):

- О вновь заключенных договорах (форма - реестр договоров контрагентов по Проекту, Приложение №2 к настоящему Техническому заданию);
- о соответствии фактически выполненных работ/услуг/поставок (в т.ч. фотоотчет и форма - реестр выполненных работ по Проекту, Приложение №4 к настоящему Техническому заданию):
 - утвержденной проектно-сметной документации;
 - содержанию документов, подтверждающих выполненные работы/услуги/поставки и оплату выполненных работ/услуг/поставок;
 - графику выполнения работ/поставок.
- о целевом расходовании кредитных средств (форма - реестр платежей, произведенных по Проекту, Приложение №3 к настоящему Техническому заданию);
- актуализированная сводная накопительная ведомость (форма – сводная накопительная ведомость Проекта, Приложение №1 к настоящему Техническому заданию);
- план-фактный анализ освоения бюджета и графика выполнения работ.

3. Согласование реестров платежей, выставляемых Застройщиком Банку, путем проставления подписи ответственного представителя Исполнителя и печати на каждом реестре. К каждому реестру платежей Исполнителем формируется инженерная записка с подтверждением соответствия проводимого платежа:

- целевому назначению кредита;
- разрешительной, проектно-сметной, договорной и иной документации по Проекту;
- фактически выполненным работам (для авансирования не требуется);
- согласованному Банком бюджету Проекта.

ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, представляемых Исполнителю для оказания услуг по проведению финансово-технического аудита и мониторингу

Непременным условием оказания услуг является предоставление Исполнителю исходных данных в составе:

- полный комплект правоустанавливающей документации (распоряжения и постановления органов исполнительной власти, документы на право пользования земельными участками и т.п.);
- полный комплект исходно-разрешительной документации (градостроительные планы земельных участков, положительные заключения государственной / негосударственной экспертизы, разрешения на строительство, технические условия на технологическое присоединение к сетям, разрешение на недропользование (если требуется в соответствии с действующим законодательством), свидетельства о допуске СРО основных участников проекта строительства и т.п.);
- разрешение на строительство, разрешения на проведение отдельных видов работ (при наличии);
- проектно-сметная документация стадии «Проект» и «Рабочая документация» (основные тома проектной документации, чертежи, пояснительные записки, сметная документация);
- сметный расчет / бюджет проекта строительства с разбивкой по объектам, по подобъектам, по очередям строительства, по статьям затрат, с указанием физических объемов и ранее оплаченных сумм, с предоставлением в случае необходимости обосновывающих расчетов;
- календарный график строительства (на текущий момент);
- график финансирования строительства;

- реестр заключенных договоров (с начала строительства и в текущем периоде), структурированный в соответствии с утвержденным бюджетом (с указанием номера и даты, контрагента, развернутого предмета договора, цены контракта в валюте бюджета, освоения);
- копии заключенных договоров генерального подряда и поставки оборудования (со всеми приложениями);
- копии договорной документация на проектирование, поставку материалов, выполнение строительно-монтажных и пуско-наладочных работ по Объекту; иные договоры, предметом которых являются работы, непосредственно направленные на строительство Объектов в рамках исполнения договорных отношений, по которым одной из сторон выступает Финансовый агент;
- реестры платежей в соответствии с реестром договоров, структурированный по статьям бюджета;
- копии платежных поручений или акты сверок между контрагентами в соответствии с реестром платежей;
- копии актов выполненных работ, унифицированные учетные формы (КС-2, КС-3), структурированные в соответствии с утвержденным бюджетом;
- ТОРГ-12, ОС-14, ОС-15;
- журналы учета выполнения работ;
- реестр оформленной исполнительной документации по выполненным работам с начала строительства;
- исполнительная документация, подтверждающая выполненный объем работ (с начала строительства и в текущем периоде);
- отчеты технического надзора, Генерального проектировщика и Генерального подрядчика о ходе выполнения строительства;
- свидетельства саморегулируемой организации (СРО), полученных проектировщиком и Генеральным подрядчиком с перечнем разрешенных видов деятельности;
- Заключения/экспертизы специализированных организаций по Объекту, акты проверок/предписания надзорных организаций, протоколы совещаний, материалы переписки, внутренние нормативные акты участников Проекта, регламенты производства работ;
- документы, подтверждающие страхование строительно-монтажных рисков по Проекту и гражданской ответственности генерального подрядчика перед третьими лицами в пользу Банка на срок действия предоставленного договора генерального подряда.
- внутренние нормативные акты Заказчика, регламентирующие деятельность в сфере организации и контроля строительной деятельности.

Исходные данные должны быть предоставлены в бумажном варианте и на электронном носителе (графическая часть в формате -.dwg, текстовая в формате -.doc, -.xls).