



«ПРОЕКТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ ПОМОЖЕТ ЗАСТРОЙЩИКАМ УПРАВЛЯТЬ СРОКАМИ И БЮДЖЕТОМ СТРОИТЕЛЬСТВА, СНИЖАЯ РИСКИ НЕДОСТИЖЕНИЯ ОЖИДАЕМОЙ ДОХОДНОСТИ ПРОЕКТА. ДЛЯ ПОКУПАТЕЛЕЙ БАНКОВСКАЯ ПОДДЕРЖКА ПРОЕКТА В СОЧЕТАНИИ С ГАРАНТИЕЙ ВОЗВРАТА СРЕДСТВ С ЭСКРОУ – ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЙ СТИМУЛ ПРИОБРЕСТИ КВАРТИРУ.»

– Мы стараемся минимизировать изменения для покупателей. В процессе оформления добавляется всего один документ – договор об открытии счета эскроу. Сейчас это можно сделать во многих офисах Сбербанка, в центрах ипотечного кредитования и в офисах премиального обслуживания. Кроме того, по инициативе застройщика мы можем организовать возможность открытия счетов эскроу в любом территориально более удобном офисе банка. Для открытия же счета эскроу покупателю не надо повторно приезжать в офис: он может это сделать вместе с оформлением ипотеки, а сам договор заключается удаленно.

– Кроме гарантии получения жилья, покупатели получают еще какие-то преимущества? Может быть, какой-то доход от средств на эскроу-счета?

– Нет, по закону физические лица не получают дохода. Именно это и позволяет нам снижать ставку по кредиту застройщику. Но сейчас Сбербанк в пилотном режиме запускает модель работы, по которой процентная ставка по кредиту может быть снижена не у застройщика, а у покупателя по ипотеке.

– А если покупателю срочно понадобились деньги, может он отказаться от покупки квартиры и забрать взнос?

– Да, конечно. Процесс расторжения договора должен быть прописан в договоре долевого участия. Чтобы забрать средства с эскроу-счета, нужно показать в банке подтверждение расторжения договора. Скорее всего, речь пойдет о зарегистрированном дополнительном соглашении к договору долевого участия о расторжении договора.

– А что делать, если покупатель остался недовольным полученной квартирой? Например, выявил какие-то недостатки в ремонте? Эскроу-счета как-то решают эту проблему?

– Боюсь, что нет. Деньги уйдут застройщику. Никаких дополнительных гарантий в этом случае эскроу-счета не дают, и решить все проблемы с их помощью нельзя. Вопросы качества регулируются действующими строительными нормами и договорными отношениями. Претензии к качеству квартиры будут решаться в порядке, прописанном в договоре. Гарантировать, что построенная квартира устроит абсолютно всех, невозможно. В то же время Сбербанк, как кредитор, контролирует ход строительства и соответствие проекту, а также проверяет оснащенность дома всеми необходимыми коммуникациями и благоустройством.

– У банков есть необходимые компетенции? Что помогает вам делать такой аудит?

– У Сбербанка такие компетенции есть. У нас, практически единственных на рынке, есть своя сеть региональных служб строительной экспертизы. Все строительные проекты проходят под контролем наших экспертов, имеющих инженерное образование и большой опыт работы как в строительстве, так и в соответствующих контролирующих органах. Наши специалисты проводят не только строительный контроль, но и зачастую задействованы в операционных вопросах строительства.

– Уже известно, как новая схема финансирования отразится на расходах девелоперов?

– В первую очередь стоит отметить, что при применении схемы эскроу стоимость кредита значительно ниже, чем при классической схеме кредитования. При этом на определенных стадиях строительства кредит может быть для застройщика бесплатным.

Если же сравнивать схему с привлечением проектного финансирования и без банка, за счет финансирования дольщиков, то дополнительные расходы могут увеличиться на 3–4% от бюджета строительства. Но и это можно компенсировать за счет дополнительных бонусов, которые позволяют застройщику сделать более качественный и эффективный проект.

– Какие бонусы могут помочь застройщику сделать более качественный продукт? О чем идет речь?

– Прежде всего эскроу гарантирует застройщику, что у него хватит денег закончить строительство объекта, а значит, топ-менеджмент может не бояться входить в проект. Благодаря открытому кредитному лимиту и возможности выбирать средства в соответствии с потребностями подрядчиков и графиком строительных работ вырастет скорость строительства. Естественно, так как не будет перебоев с финансированием, закупками и авансированием необходимых контрактов, это позитивно скажется на качестве и управляемости проекта. Думаю, что гарантия окончания строительства и бесперебойное финансирование привлекут и гораздо большее число подрядчиков, а застройщик сможет выбрать самых надежных из них.

– Звучит неплохо. Желающих вкладываться в долгострой нет, а здесь фактически на старте получаешь гарантию окончания строительства от банка. То есть само по себе использование механизма эскроу может стать дополнительной рекламой строящегося жилья?

– Безусловно. Привлекая средства дольщиков через эскроу-счета, компания продает не только квадратные метры, но и личное спокойствие для покупателя. Покупатели получают возможность более широкого выбора квартир на разных стадиях строительства, без опасения за риски, связанные со строительством дома, получив гарантию сохранности своих денег. Раньше такого не было. И потребители реагируют на это позитивно. Мы видим, как в уже реализованных проектах продажи намного опережают планы.