

# Суд да эскроу

Переход на строительство жилья в рамках эскроу-счетов по-прежнему вызывает у девелоперов множество вопросов — так, банки могут в одностороннем порядке пересмотреть условия финансирования, отказаться продлевать кредитные линии или предлагать высокие процентные ставки для проектов с социальной инфраструктурой.

— ситуация —

В конце 2019 года уфимское ООО ТКС подало иск к банку «Траст» о возмещении 682 млн руб. Из них около 457 млн руб. застройщик определил как упущенную выгоду, которая возникла из-за недополученного дохода от продажи квартир. Как следует из материалов суда, «Траст» досрочно отказался от кредитного договора, из-за чего застройщик вынужден был привлечь деньги по договору займа с повышенной ставкой, а также понес убытки в виде упущенной выгоды, уточняет адвокат Forward Legal Олег Шейкин. Судебный спор до сих пор не завершен, и банк, скорее всего, пойдет на заключение мирового соглашения или на иной компромисс, поскольку вряд ли захочет создавать судебный прецедент, предполагает партнер юридической компании BMS Law Firm Денис Фролов. Он добавляет, что взыскание убытков и упущенной выгоды — довольно сложная категория дел из-за трудностей с доказательствами.

По словам партнера коллегии адвокатов Pen & Papeг Марии Николаевой, если банк расторгает уже заключенный договор, то при отсутствии достаточных для такого решения оснований застройщик может и

должен отстаивать свои права в суде. По словам адвоката, банк может в одностороннем порядке отказаться от предоставления кредита, только если готов доказать, что застройщик не способен возвратить долг вовремя.

## Когда суд не поможет

Претензии к банкам из-за выдачи кредитов возникает у многих застройщиков, тем более что до сих пор по эскроу-счетам реализуется меньше половины проектов. Осенью 2019 года ЦБ России уточнял, что проектное финансирование используется лишь в 14% проектов, а значит, механизм получения кредитов для многих застройщиков пока не ясен. Девелоперы не раз жаловались, что хуже всего обстоят дела у небольших региональных компаний, в проектах которых недостаточно высокая маржинальность, и банки не устраивают такие модели.

В таком случае судиться с банками практически бесперспективно, считает Мария Николаева: заключение кредитного договора — это право, а не обязанность банка, а значит, обжалование отказа положительного результата не принесет. С ней согласен и адвокат из практики ипотечных споров МФ РК Павел Желно-



Спорить с банком, отказавшимся предоставлять девелоперу проектное финансирование, иногда бесперспективно

стью проекта, плохой деловой репутацией заемщика, наличием неурегулированных споров по другим проектам, а также юридическими рисками, связанными с реализовываемым проектом либо предметом залога.

У руководителя направления взаимодействия с финансовыми институтами группы А101 Анатолия Клиникова иное мнение: «Как ни парадоксально, больше всего сложностей при получении финансирования испытывают девелоперы, предлагающие самый востребованный на сегодня продукт — комплексные проекты с качественной городской

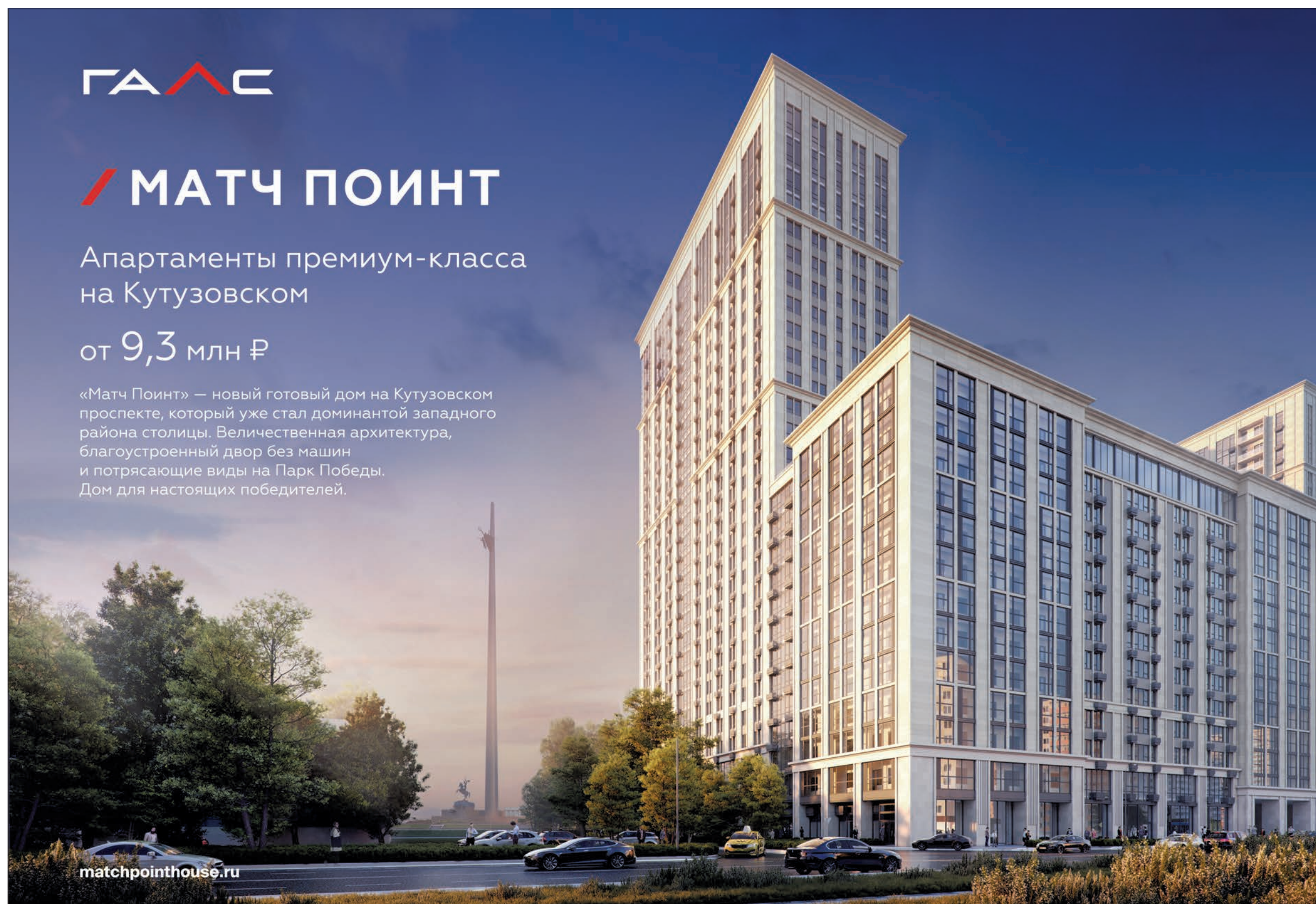
средой». Проблема в том, что главное условие получения эскроу-кредита — это формирование устойчивой финансовой модели с хорошими показателями кредитоспособности, а особенность проектов по развитию территории, в отличие от точечной застройки, заключается в обязательном строительстве объектов социально-бытовой инфраструктуры, в том числе школ и детских садов. Девелоперы делят инфраструктуру города, поскольку это единственный на сегодня легитимный способ передачи таких объектов в муниципальную собственность. В условиях про-

ектного финансирования затраты на создание школ и детских садов приходится распределять на отдельные кредитные линии по каждому дому. Получить же отдельно кредит на объект, с которого девелопер не получит прибыли, фактически нельзя, обращают внимание в А101.

По словам Анатолия Клинка, чтобы оптимально строить школы и детские сады при приемлемых ставках (а если у объекта низкая маржинальность, то ставка растет), нужно постепенно финансировать строительные работы и быстро завершать их после раскрытия эскроу-счетов — на средства, полученные после раскрытия, а также от продажи готовых квартир. Но последние изменения в налоговом законодательстве говорят о том, что передать социальный объект городу нужно до момента расчета финансового результата по основному объекту — фактически первому жилому дому в жилом комплексе. Это ведет к тому, что застройщики платят налог на прибыль в значительно большем объеме, чем следовало, поскольку построить все социальные объекты только в рамках кредитных линий, открытых на первые дома, невозможно: как правило, на это не хватает свободного денежного потока.

Примерно то же самое происходит и с отдельно стоящими паркингами, говорят в А101: спрос на них сейчас растет, в том числе потому, что сейчас парковочное место можно купить в ипотеку. Однако получить проектное финансирование на строительство такого объекта нереально: машино-места в жилых комплексах продаются по себестоимости, а для банка это неприемлемый показатель финансовой устойчивости проекта.

Елизавета Макарова



**ГАС**

# **/ МАТЧ ПОИНТ**

Апартаменты премиум-класса  
на Кутузовском

от 9,3 млн ₽

«Матч Поинт» — новый готовый дом на Кутузовском проспекте, который уже стал доминантой западного района столицы. Величественная архитектура, благоустроенный двор без машин и потрясающие виды на Парк Победы. Дом для настоящих победителей.

[matchpointhouse.ru](http://matchpointhouse.ru)