

УТВЕРЖДАЮ
Председатель Правительства
Российской Федерации

Д.Медведев

21 декабря 2017 г.

ПЛАН МЕРОПРИЯТИЙ ("ДОРОЖНАЯ КАРТА")

по поэтапному замещению в течение трех лет средств граждан, привлекаемых для создания многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, банковским кредитованием и иными формами финансирования, минимизирующими риск для граждан

I. Общее описание плана мероприятий

План мероприятий ("дорожная карта") по поэтапному замещению в течение трех лет средств граждан, привлекаемых для создания многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, банковским кредитованием и иными формами финансирования, минимизирующими риск для граждан (далее - план мероприятий), разработан во исполнение пункта "б" перечня поручений Президента Российской Федерации от 5 ноября 2017 г. № Пр-2261.

План мероприятий направлен на обеспечение минимизации риска для граждан - участников долевого строительства за счет использования механизма счетов эскроу и (или) иного вида специальных банковских счетов, обеспечивающих защиту прав граждан - участников долевого строительства (далее - специальный счет), для расчетов по договорам участия в долевом строительстве и замещения средств граждан, привлекаемых застройщиками, банковским

кредитованием. Привлечение кредитных организаций, обладающих профессиональной компетенцией, необходимой для оценки и управления рисками, позволит снизить риск утраты средств, внесенных гражданами - участниками долевого строительства.

Планом мероприятий предусмотрено создание механизма гарантирования (предоставление поручительства, выдача независимой гарантии) единым институтом развития в жилищной сфере исполнения застройщиками обязательств по полученным целевым кредитам.

Основными субъектами (участниками) целевой модели финансирования жилищного строительства являются: участник долевого строительства, застройщик (его основное общество), банк, имеющий право на открытие счетов эскроу и (или) специальных счетов для расчетов по договорам участия в долевом строительстве (далее - уполномоченный банк), кредитор (займодавец) по ипотечному жилищному кредиту (займу), единый институт развития в жилищной сфере.

Основными элементами целевой модели финансирования жилищного строительства являются:

договор участия в долевом строительстве: заключается между участником долевого строительства и застройщиком и предусматривает уплату цены договора участия в долевом строительстве исключительно с использованием механизма счетов эскроу и (или) специальных счетов;

договор счета эскроу между участником долевого строительства (депонент), застройщиком (бенефициар) и уполномоченным банком (эскроу-агент): срок действия договора не более чем на 6 месяцев больше срока действия договора участия в долевом строительстве, передача средств бенефициару осуществляется после выполнения застройщиком обязательств, предусмотренных договором участия в долевом строительстве, депонент (участник долевого строительства) не может распоряжаться денежными средствами, находящимися на счете эскроу, и на остаток по счету эскроу проценты не начисляются;

договор целевого кредита: заключается между уполномоченным банком и застройщиком, фондируется в том числе за счет денежных средств, размещенных на счетах эскроу и (или) специальных счетах, и иных источников.

Переход к целевой модели финансирования жилищного строительства позволит дополнительно снизить количество административных процедур в жилищном строительстве и сократить расходы федерального бюджета и бюджетов субъектов Российской Федерации за счет:

исключения отдельных требований к застройщикам, предусмотренным статьями 2 - 3¹ и 18 - 18² Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации";

оптимизации функций государственного регулирования в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

упразднения избыточных функций государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости после введения обязательного использования счетов эскроу и (или) специальных счетов и завершения строительства объектов, финансируемых без использования счетов эскроу и (или) специальных счетов.

Реализация плана мероприятий предусматривает три основных этапа:

подготовительный этап (с текущей даты по 30 июня 2018 г.): создание нормативно-правовой базы для перехода к целевой модели финансирования путем внесения изменений в ряд нормативно-правовых актов, в том числе в Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", Федеральный закон от 23 декабря 2003 г. № 177-ФЗ "О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации", Налоговый кодекс Российской Федерации, Федеральный закон от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", Федеральный закон от 29 июля 2017 г. № 218-ФЗ "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", отдельные нормативные и иные акты Банка России;

переходный этап (с 1 июля 2018 г. по 30 июня 2019 г.): заключение договоров участия в долевом строительстве как с использованием механизма счетов эскроу и (или) специальных счетов для расчетов по договорам участия в долевом строительстве (прогнозная доля таких договоров около 30% общего количества зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве по итогам за II квартал 2019 г.), так и привлечение денежных средств по договорам участия в долевом строительстве напрямую застройщиком с обеспечением защиты граждан - участников долевого строительства с использованием механизма, предусмотренного статьей 23² Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ

"Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (прогнозная доля таких договоров около 70% общего количества зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве по итогам за II квартал 2019 г.);

завершающий этап (с 1 июля 2019 г. по 31 декабря 2020 г.): переход на заключение всех договоров участия в долевом строительстве многоквартирных домов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве с первым участником долевого строительства заключен после 1 июля 2019 г., с использованием механизма счетов эскроу и (или) специальных счетов для расчетов по договорам участия в долевом строительстве (прогнозная доля таких договоров не менее 95% общего количества зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве по итогам за IV квартал 2020 г.).

II. План мероприятий по переходу к целевой модели финансирования жилищного строительства

Наименование мероприятия	Вид документа	Ожидаемый результат	Срок	Исполнитель (соисполнители)
1. Внесение изменений в Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", предусматривающих: а) совершенствование механизма привлечения	федеральный закон	Усовершенствован механизм привлечения застройщиками денежных средств участников долевого строительства с использованием счетов эскроу и (или) специальных счетов. Установлен поэтапный переход к новой модели финансирования строительства жилья с использованием счетов эскроу и (или) специальных	I квартал 2018 г.	Минстрой России, Минфин России, Минэкономразвития России с участием Банка России (в части подпунктов "а" - "в") и АО "АИЖК"

Наименование мероприятия	Вид документа	Ожидаемый результат	Срок	Исполнитель (соисполнители)
<p>застройщиками денежных средств участников долевого строительства с использованием счетов эскроу и (или) специальных счетов;</p> <p>б) поэтапный переход к новой модели финансирования строительства жилья с использованием счетов эскроу и (или) специальных счетов: до 1 июля 2019 г. возможность привлечения средств при условии использования счетов эскроу и (или) специальных счетов либо уплаты застройщиком взносов в публично правовую компанию "Фонд защиты прав - граждан участников долевого строительства", а по проектам, в отношении которых договор участия в долевом</p>		<p>счетов: до 1 июля 2019 г. возможность привлечения средств при условии использования счетов эскроу и (или) специальных счетов либо уплаты застройщиком взносов в публично-правовую компанию "Фонд защиты прав - граждан участников долевого строительства", а по проектам, в отношении которых договор участия в долевом строительстве с первым участником долевого строительства заключен после 1 июля 2019 г. - только при условии использования счетов эскроу и (или) специальных счетов. Изменен при использовании счетов эскроу и (или) специальных счетов ряд требований к застройщикам, предусмотренных</p> <p>статьями 2 - 3¹ и 18 - 18²</p>		

Наименование мероприятия	Вид документа	Ожидаемый результат	Срок	Исполнитель (соисполнители)
<p>строительстве с первым участником долевого строительства заключен после 1 июля 2019 г. - только при условии использования счетов эскроу и (или) специальных счетов;</p> <p>в) изменение при использовании счетов эскроу и (или) специальных счетов ряда требований к застройщикам, предусмотренных статьями 2 - 3¹ и 18 - 18² Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации";</p> <p>г) упразднение избыточных</p>		<p>Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".</p> <p>Упразднены избыточные функции государственного контроля (надзора) в области долевого строительства с момента введения обязательного использования счетов эскроу и (или) специальных счетов и завершения строительства без использования счетов эскроу и (или) специальных счетов.</p> <p>Оптимизированы функции государственного регулирования в области долевого строительства</p>		

Наименование мероприятия	Вид документа	Ожидаемый результат	Срок	Исполнитель (соисполнители)
<p>функций государственного контроля (надзора) в области долевого строительства после введения обязательного использования счетов эскроу и (или) специальных счетов и завершения строительства объектов без использования счетов эскроу и (или) специальных счетов;</p> <p>д) оптимизация функций государственного регулирования в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости</p>		<p>многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости</p>		
<p>2. Внесение изменений в Федеральный закон от 23 декабря 2003 г. № 177-ФЗ "О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации"</p>	<p>федеральный закон</p>	<p>Предусмотрен механизм страхования средств, размещенных на счетах эскроу и (или) специальных счетах, открытых для расчетов по договорам</p>	<p>I квартал 2018 г.</p>	<p>Минфин России, Минстрой России, Минэкономразвития России с участием Банка России и АО "АИЖК"</p>

Наименование мероприятия	Вид документа	Ожидаемый результат	Срок	Исполнитель (соисполнители)
Федерации" в части страхования средств, размещенных на счетах эскроу и (или) специальных счетах, открытых для расчетов по договорам участия в долевом строительстве, в размере не более 10 млн. рублей		участия в долевом строительстве, в размере не более 10 млн. рублей		
3. Внесение изменений в Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"	федеральный закон	Предусмотрены особенности правового регулирования регистрации договоров участия в долевом строительстве в связи с изменениями механизма привлечения денежных средств участников долевого строительства с использованием счетов эскроу и (или) специальных счетов	I квартал 2018 г.	Минстрой России, Минфин России, Минэкономразвития России с участием АО "АИЖК"
4. Внесение изменений в Налоговый кодекс Российской Федерации в части установления особого	федеральный закон	Установлены особый порядок исчисления налога на прибыль кредитных организаций по	I квартал 2018 г.	Минстрой России, Минфин России, Минэкономразвития России с участием Банка России

Наименование мероприятия	Вид документа	Ожидаемый результат	Срок	Исполнитель (соисполнители)
<p>порядка исчисления налога на прибыль кредитных организаций по начисленным, но не полученным процентам по целевым кредитам застройщиков, а также особого порядка исчисления налога на прибыль застройщиков</p>		<p>начисленным, но не полученным процентам по целевым кредитам застройщиков и особый порядок исчисления налога на прибыль застройщиков</p>		АО "АИЖК"
<p>5. Внесение изменений в Федеральный закон от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", в том числе в части установления особенностей правового регулирования банкротства застройщика (его основного общества), физических лиц</p>	федеральный закон	<p>Предусмотрены особенности правового регулирования, в том числе в части банкротства застройщика (его основного общества), физических лиц в связи с изменениями модели финансирования строительства жилья с использованием счетов эскроу и (или) специальных счетов</p>	I квартал 2018 г.	Минстрой России, Минфин России, Минэкономразвития России с участием Банка России и АО "АИЖК"
<p>6. Обеспечение функционирования единой информационной системы жилищного строительства, в том числе взаимодействия</p>	доклад в Правительство Российской Федерации	<p>Обеспечено функционирование единой информационной системы жилищного строительства, в том числе взаимодействие</p>	II квартал 2018 г.	АО "АИЖК"

Наименование мероприятия	Вид документа	Ожидаемый результат	Срок	Исполнитель (соисполнители)
застройщиков, участников долевого строительства и иных заинтересованных лиц посредством такой системы		застройщиков, участников долевого строительства и иных заинтересованных лиц посредством такой системы. Подключение Банка России, уполномоченных банков к указанной системе		
7. Внесение изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 27 апреля 2017 г. № 498 "О требованиях к банкам, которые имеют право на открытие счетов эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве" в части актуализации требований к банкам	постановление Правительства Российской Федерации	Актуализированы требования к банкам, имеющим право на открытие счетов эскроу и (или) специальных счетов для расчетов по договорам участия в долевом строительстве	II квартал 2018 г.	Минстрой России, Минфин России, Минэкономразвития России с участием Банка России и АО "АИЖК"
8. Разработка единым институтом развития в жилищной сфере стандартов качества деятельности, характеристик	рекомендации застройщикам в целях получения кредита	Разработаны рекомендации застройщикам в целях получения кредита для строительства (создания) многоквартирных домов и	II квартал 2018 г.	АО "АИЖК"

Наименование мероприятия	Вид документа	Ожидаемый результат	Срок	Исполнитель (соисполнители)
и требований к застройщикам в целях кредитования строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости		(или) иных объектов недвижимости		
9. Рассмотрение возможности внесения изменений в нормативные акты Банка России, в том числе в Положение Банка России № 590-П от 28 июня 2017 г. "О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудной и приравненной к ней задолженности" и Инструкцию Банка России от 28 июня 2017 г. № 180-И "Об обязательных нормативах банков"	нормативные акты Банка России	Установлен размер расчетного резерва, исходя из уровня кредитоспособности заемщика, определенного в соответствии с критериями, предусмотренными подходом на основе внутренних рейтингов для операций проектного финансирования. Установлен коэффициент риска к требованиям, обеспеченным поручительством, независимой гарантией единого института развития в жилищной сфере	IV квартал 2018 г.*	Банк России

Наименование мероприятия	Вид документа	Ожидаемый результат	Срок	Исполнитель (соисполнители)
10. Разработка механизма гарантирования (предоставление поручительства, выдача независимой гарантии) единым институтом развития в жилищной сфере целевых кредитов на строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости	доклад в Правительство Российской Федерации	Разработан механизм гарантирования, предусматривающий предоставление поручительства, выдачу независимой гарантии, единым институтом развития в жилищной сфере	II квартал 2018 г.	Минстрой России, Минфин России, Минэкономразвития России с участием Банка России и АО "АИЖК"

* Срок направления проектов нормативных правовых актов на государственную регистрацию в Минюст России.
