



Банковское сопровождение счетов застройщиков

ПАО Сбербанк, октябрь 2018

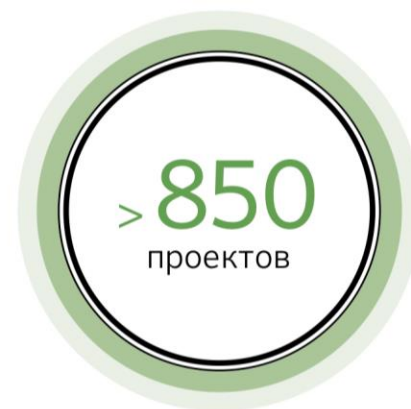
Финансируется
в год



Закljučается
в год



Финансируется



Открыты счета
Застройщиков
по 214ФЗ



Обрабатываются
по счетам
Застройщиков
в день



Открываются
счета эскроу
покупателям в



С 01.07.2018 изменились условия привлечения средств дольщиков



Разрешение ДО 01.07.2018

Разрешение ПОСЛЕ 01.07.2018

Банковское сопровождение (упрощенный контроль, открытие счет до 01.09.18)

Банковское сопровождение (расширенный контроль)

Эскроу счета*

Стоимость	» 1% отчислений на страховку(1-й ДДУ до 20.10.17) » либо 1,2% отчислений в Фонд защиты прав	» 1,2% отчислений со сделки в Фонд защиты прав	» Разница между основной ставкой по кредиту и ставкой размещения на эскроу
Контроль средств	» Документарная проверка на запрещенные** операции с возможностью их проведения (если обязательства возникли до 01.07.2018)	» Согласование банком всех расходных платежей с подтверждающими документами » Накопительная ведомость	» Блокировка средств покупателей до окончания строительства и получение первого права собственности на объект
Дополнительные требования к застройщику и его деятельности	» Без обязательных требований к застройщику	» Опыт не менее 3 лет и введено не менее 10 тыс. м ² » Отсутствует задолженность по налогам » Собственные средства - 10% бюджета проекта » Остаток на р/с не менее 10% бюджета, либо кредитная линия не менее 40% от бюджета » SPV на 1 проект » Отсутствует задолженность по налогам » Ограничение по внутригрупповым займам » Застройщик соответствует нормативам фин. устойчивости » Авансирование СМР < 30% » Административные расходы < 10% бюджета либо 20% при раскрытии консолидированной отчетности по МСФО	» Без обязательных требований к застройщику. Требования устанавливаются финансирующим банком
** Запрещенные операции (ч.3 ст.18 Закона 214-ФЗ) - предоставление ссуд и займов, поручительств, исполнение обязательств не по проекту, операции с ценными бумагами и участие в уставных капиталах			
* Опционально после 01.07.2018 Обязательно после 01.07.2019			

Условия кредитования

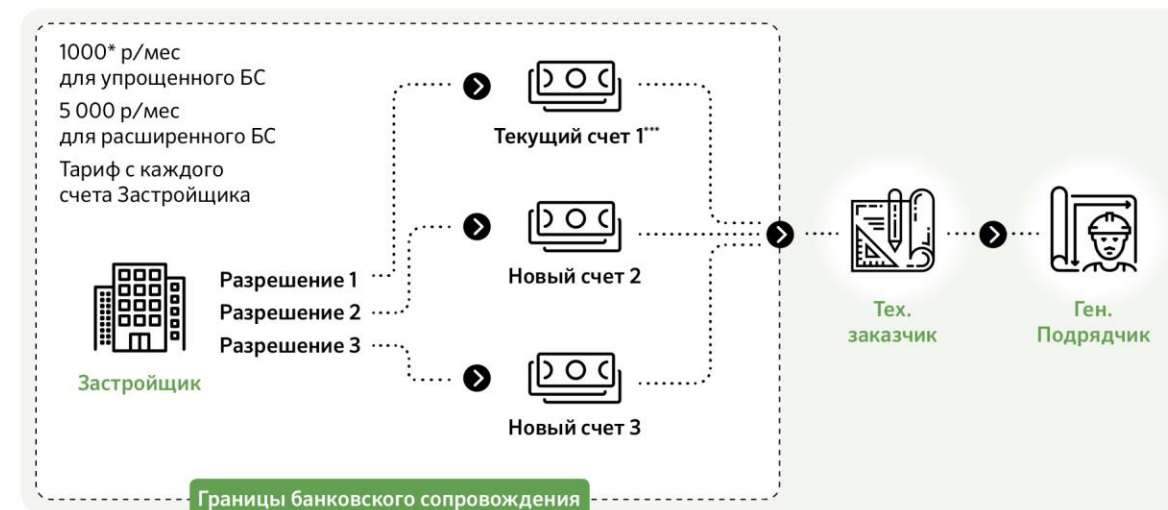
Сумма	не более 60%	не более 85%
Собственные средства	не менее 15%-25%	не менее 15%
Осн. долг на инвест фазе	погашается в размере залоговой стоимости проданных заложенных площадей	не погашается
% ставка	фиксированная	средневзвешенная от объема средств на эскроу
%% выплачиваются	за счет выручки	за счет собственных средств
Отсрочка уплаты %%	не предусмотрена	возможна частично или полностью с увеличением % ставки

Схема



Бюджет:	Расходные статьи	Контроль банка**** через накопительную ведомость и подтверждающие документы
Земля	» Приобретение земли » Аренда земли » Изменение ВРИ	
СМР	» Проектная документация » Строительство и оплата ТУ » Сети в пределах границ ЗУ » Налоги и сборы » Кредит банка	» Авансирование СМР < 30%
Адм. расходы	» Зарплата с налогами и сборами » Реклама » Содержание заказчика-застройщика	» АХР < 10% бюджета или 20% при раскрытии консолидированной отчетности по МСФО

Требования к открытию новых счетов до 01.09.2018**



Ограничения на источники финансирования проектов с разрешением после 01.07.2018:

- » Отсутствие нецелевых кредитов, займов и ссуд
- » Целевые займы < 20% бюджета при условии, что %% по займу не превышают Ключевую ставку + 2 п.п.

* Акция по БС с 06.08.18 по 01.02.19

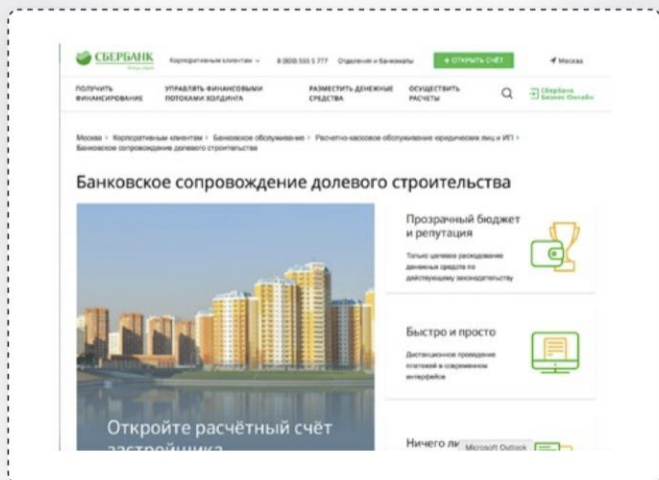
** По новым проектам с 01.07.2018

*** Возможность перевода текущего счета в специальный после 15.08.18

**** По разрешениям на строительство до 01.07.18, осуществляется контроль только на запрещенные операции (ч. 3 ст. 18 Закона 214-ФЗ), с возможностью их проведения, если исполнение обязательств по таким операциям возникли до 01.07.2018. Либо отказ в проведении, если обязательства возникли после 01.07.2018

ЭТАПЫ ПОДКЛЮЧЕНИЯ УСЛУГИ

1



Для клиентов Банка

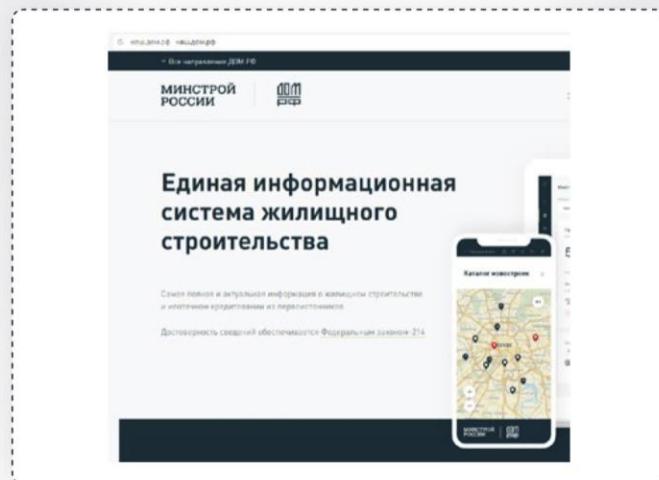
Связаться с клиентским менеджером и он поможет оформить заявку на открытие нового расчетного счета

Для новых клиентов Банка

Прийти в Банк для подачи стандартного пакета документов и открытия счета.

Список документов размещен на сайте www.sberbank.ru/ru/legal/bankingservice/cash/bs_zastroyshika

2



Все документы застройщика по строительству должны быть загружены на сайт ЕИСЖС (наш.дом.рф)

Всю информацию о Застройщике Банк получает из ЕИСЖС.

3



Проверка документов банком

Подключение услуги

Срок исполнения – 1 день.



Карточка «Сопровождаемый контракт»

Создание отдельных карточек договоров с контрагентами по сопровождаемому проекту (контракту)

Формирование платежного документа со страницы договора

Отображение всех проектов, создание карточки договоров и дополнительных соглашений между всеми участниками строительства: генподрядчиком, тех. заказчиком и соисполнителями



Подтверждающий документ с платежкой

Акцепт платежа в одном окне с привязкой документа основания

Досылка документов к ранее направленному платежу

Автоматическая проверка лимитов и подсказки для Клиента

Запрос Банком дополнительных документов для подтверждения обоснования платежа через СББОЛ

Возможность экспорта платежных поручений в СББОЛ



Контроль статуса платежа

Учет платежей и пошаговое отражение статусов

Автоматический контроль для проведения отдельных расчетно-платежных документов (з/п, налоги, лимиты)

Проверка документов банком до 3 дней

Приоритетная поддержка клиентов

8 (800) 707-88-57 или 0255*

Центр обслуживания корпоративных
клиентов

8 (800) 555-57-77 или 0321*

**Техническая поддержка
СББОЛ**

работа в Личном кабинете,
проведение платежа), E-
invoicing

**Методологические
вопросы**

Операционная поддержка

статус платежа,
причины отказа/неисполнения/приостановления,
запрос доп.информации/документов

* Только для операторов
МТС, Билайн, Мегафон

Материалы размещены на сайте Банка:

http://www.sberbank.ru/ru/legal/bankingservice/cash/bs_zastroyshika

Навигация по сайту Банка sberbank.ru: «Корпоративным клиентам» -

«Осуществить расчеты» - «Банковское сопровождение долевого строительства».