

Расчетный счет застройщика

Управление продаж
среднего бизнеса по Москве
Прокофьев Никита



Системно значимый российский банк



1 трлн.руб.
Активов

102 млрд.руб.
Капитал

более
11 000
Сотрудников

ТОП-10
Крупнейших
банков страны

ТОП-8
по кредитному
корпоративному
портфелю

ТОП-9
По вкладам
физических лиц

ТОП-6
По объему
кредитного портфеля
МСБ

ГЕОГРАФИЯ



Термины и определения



РНС (Разрешение на строительство) - документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства.



ЕИС ЖС (Единая информационная система жилищного строительства) - система, функционирующая на основе программных, технических средств и информационных технологий, обеспечивающих сбор, обработку, хранение, предоставление, размещение и использование информации о жилищном строительстве.



Расчетный счет застройщика (РСЗ) – счет, открытый Клиенту в Банке на основании заключенного между Сторонами Договора, по которому могут проводиться операции только в соответствии с Законом № 214-ФЗ.



Застройщик - ЮЛ, имеющее в собственности или на праве аренды, на праве субаренды либо на праве безвозмездного пользования земельный участок, использующее его для строительства многоквартирных домов или малоэтажной (коттеджной) жилой недвижимости, на основании полученного разрешения на строительство.

Открытие РСЗ

1. Стандартный перечень документов (приложение)
2. РНС (разрешение на строительство)
3. Дополнительный список документов, который не влияет на открытие РСЗ, но потребуется для согласования платежей, а именно:
 - бюджет проекта по статьям затрат, согласованный Минстроем
 - график финансирования проекта
 - заключение о соответствии Застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 федерального закона №214-ФЗ
 - накопительная ведомость выполненных работ по форме КС-6 по договору генерального подряда (в случае, если строительство уже ведется)
 - сводная накопительная ведомость по форме Минстроя



Алгоритм взаимодействия расчетов по ДДУ через РСЗ



* Застройщик, технический заказчик, выполняющий работы в соответствии с договором, заключенным с застройщиком и генеральный подрядчик, выполняющий работы в соответствии с договором строительного подряда, заключенный с застройщиком, обязаны открыть банковский счет в одном банке.

Банковский контроль по расчетному счету застройщика



Проверка пройдена успешно

- исполнение платежа не позднее рабочего дня, следующего за датой принятия Банком распоряжения по счету застройщика



Контроль не пройден, отказ в проведении платежа

- Информирование в день отказа в проведении операции контролирующего органа и Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства

Соответствие назначения и размера платежа, указанного в распоряжении, содержанию обосновывающих документов

Соблюдение установленных ограничений по процентному соотношению:
 - совокупный размер платежей не относящихся к стройке не более 10% / 20% от проектной стоимости строительства
 оплата услуг уполномоченного банка;
 оплата труда с одновременной оплатой соответствующих налогов; выплата гарантий и компенсаций работникам;
 оплата услуг коммерческой организации, осуществляющей функции единоличного исполнительного органа застройщика;
 оплата иных расходов, в т. ч. расходов на рекламу, коммунальные услуги, аренду помещений и т.д.

Соблюдение установленных ограничений по процентному соотношению:
 -совокупный размер авансов не более 30% от проектной стоимости строительства
 строительство одного или нескольких МКД и /или иных объектов недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства;
 подготовка проектной документации, выполнение инженерных изысканий, проведение обязательной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий;
 строительство, реконструкция сетей инженерно-технического обеспечения;
 подготовка документации по планировке территории, строительство/реконструкция в границах территории объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов соц. инфраструктуры, предназначенных для размещения детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, поликлиник, объектов транспортной инфраструктуры.

Соблюдение режима счета

Режим счета. Запрещенные операции



РНС до 01.07.2018



1. Оплата по обязательствам третьих лиц;
2. Оплата по обязательствам застройщика перед третьими лицами, не связанная с привлечением денежных средств участников долевого строительства и со строительством многоквартирных домов и/или иных объектов недвижимости в пределах одного или нескольких РНС;
3. Предоставление ссуд, займов;
4. Покупка ценных бумаг;
5. Операции, связанные с созданием коммерческих и некоммерческих организаций, участием в уставных капиталах хозяйственных обществ, имуществе иных коммерческих и некоммерческих организаций, за исключением операций, связанных с созданием (участием в уставных капиталах) хозяйственных обществ - застройщиков, по отношению к которым застройщик является основным обществом;
6. Оплата выпускаемых застройщиком ценных бумаг, за исключением оплаты выпускаемых им акций.



РНС после 01.07.2018



1. Исполнение обязательств третьих лиц;
2. Исполнение собственных обязательств застройщика перед третьими лицами, не связанных с привлечением денежных средств участников долевого строительства и со строительством (созданием) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство либо нескольких разрешений на строительство;
3. Предоставление ссуд, займов;
4. Покупка ценных бумаг;
5. Операции, связанные с созданием коммерческих и некоммерческих организаций, участием в уставных капиталах хозяйственных обществ, имуществе иных коммерческих и некоммерческих организаций, за исключением операций, связанных с созданием (участием в уставных капиталах) хозяйственных обществ - застройщиков, по отношению к которым застройщик является (становится) основным обществом;
6. Оплата выпускаемых застройщиком ценных бумаг, за исключением оплаты выпускаемых им акций.

Режим счета. РНС после 01.07.2018.

Разрешенные операции часть 1



1. строительство МКД и/или иных объектов недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства, в пределах одного или нескольких РНС;
2. приобретение земельных участков, на которых осуществляется строительство (создание) МКД и/или иных объектов недвижимости, в собственность или в аренду, уплаты арендной платы за такие земельные участки, а также внесения платы за изменение вида разрешенного использования, платы за снятие запрета на строительство и реконструкцию зданий, строений, сооружений, расположенных на этих земельных участках;
3. подготовка проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) МКД и/или иных объектов недвижимости, проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, государственной экологической экспертизы;
4. строительство, реконструкция в границах земельного участка, правообладателем которого является застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) МКД и/или иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией;
5. внесение платы за подключение (технологическое присоединение) МКД и/или иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения;
6. платежи по заключенному в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договору об освоении территории в целях строительства стандартного жилья и связанные с его исполнением, если строительство стандартного жилья по этому договору осуществляется с привлечением денежных средств участников долевого строительства;

Режим счета. РНС после 01.07.2018.

Разрешенные операции часть 2



7. платежи по заключенному договору о развитии застроенной территории, если строительство МКД и/или иных объектов недвижимости осуществляется на земельных участках, предоставленных застройщику на основании этого договора и находящихся в границах такой застроенной территории;
8. платежи по договору о комплексном освоении территории, в т. ч. в целях строительства стандартного жилья, по договору о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей, по договору о комплексном развитии территории по инициативе органов местного самоуправления;
9. подготовка документации по планировке территории, строительство и (или) реконструкция в границах такой территории объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, поликлиник, и объектов транспортной инфраструктуры (дорог, тротуаров, велосипедных дорожек);
10. уплата процентов и погашение основной суммы долга по целевым кредитам на строительство МКД и/или иных объектов недвижимости;
11. платежи по государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве;
12. размещение средств на депозите, в банке, в котором открыт РСЗ;
13. оплата услуг банка;
14. уплата налогов, сборов, обязательных взносов, уплачиваемых в бюджет и (или) государственные внебюджетные фонды, штрафов, пеней и иных санкций за неисполнение обязанности по уплате налогов, сборов и иных обязательных взносов в бюджет и (или) государственные внебюджетные фонды, а также административных штрафов и установленных уголовным законодательством штрафов;

Режим счета. РНС после 01.07.2018.

Разрешенные операции часть 3



- 15. уплата обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд;
- 16. возврат участнику долевого строительства денежных средств, уплаченных им в счет цены договора, а также процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в случаях расторжения ДДУ;
- 17. оплата труда при условии одновременной уплаты соответствующих налогов, страховых взносов в Пенсионный фонд Российской Федерации, Фонд социального страхования Российской Федерации, Федеральный фонд обязательного медицинского страхования;
- 18. оплата услуг коммерческой организации, осуществляющей функции единоличного исполнительного органа застройщика;
- 19. предоставление работникам гарантий и компенсаций;
- 20. расходы на рекламу, коммунальные услуги, услуги связи, затраты по аренде нежилого помещения в целях обеспечения деятельности застройщика, включая размещение органов управления и работников застройщика, а также их рабочих мест и оргтехники.



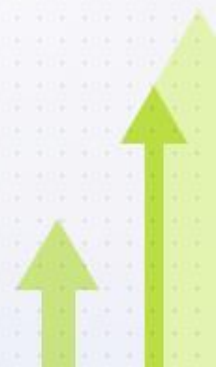
РАЗРЕШЕНО!



Контакты ответственных сотрудников

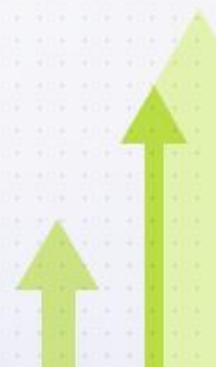


Прокофьев Никита
Заместитель начальника управления
продаж среднего бизнеса по Москве
Тел.: (495) 777-1020, доб. (77) 8436
+7-964-626-05-25
prokofevnm@psbank.ru





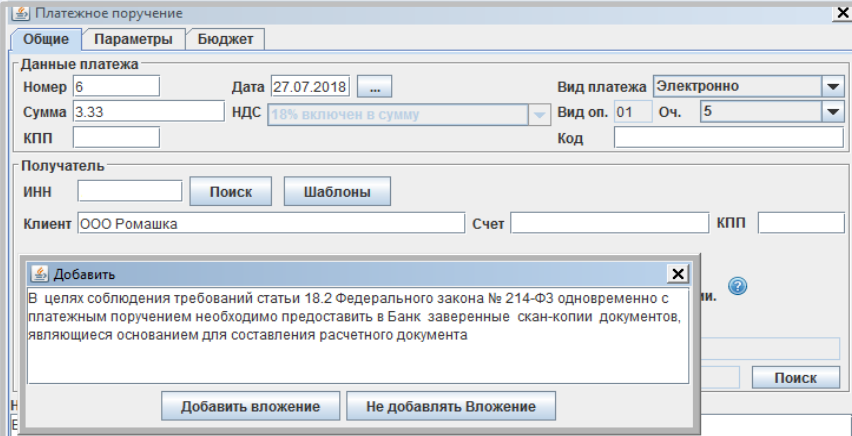
Приложение. Дополнительный материал



Как предоставить обосновывающие документы в Банк

Система  Интернет банк On-Line

Обосновывающий документ загружается в привязке к конкретному распоряжению, создаваемого с РСЗ, через опцию «добавить вложение» в формате pdf, tiff, jpg, psx, png.



Платежное поручение

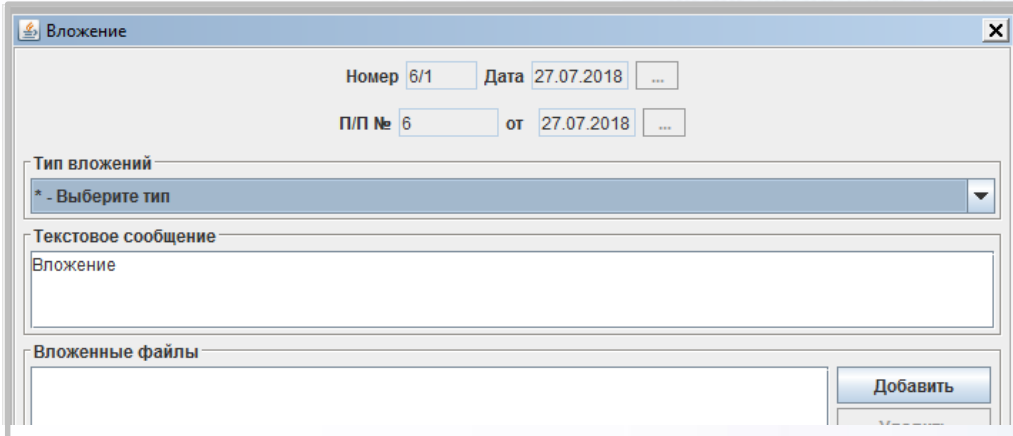
Общие | Параметры | Бюджет

Данные платежа
 Номер 6 Дата 27.07.2018 Вид платежа Электронно
 Сумма 3.33 НДС 18% включен в сумму Вид оп. 01 Оч. 5
 КПП Код

Получатель
 ИНН Поиск Шаблоны
 Клиент ООО Ромашка Счет КПП

Добавить
 В целях соблюдения требований статьи 18.2 Федерального закона № 214-ФЗ одновременно с платежным поручением необходимо предоставить в Банк заверенные скан-копии документов, являющиеся основанием для составления расчетного документа

Добавить вложение Не добавлять Вложение



Вложение

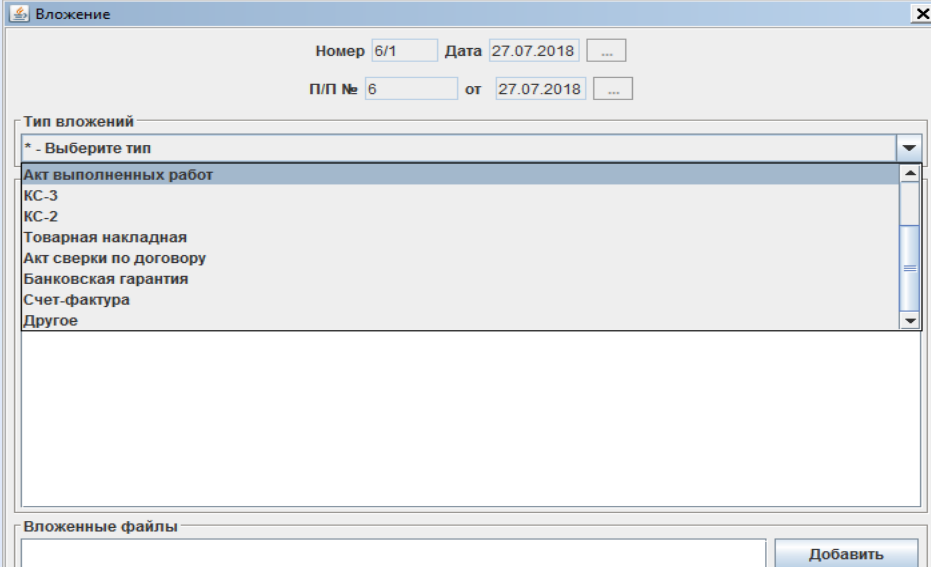
Номер 6/1 Дата 27.07.2018
 П/П № 6 от 27.07.2018

Тип вложений
 * - Выберите тип

Текстовое сообщение
 Вложение

Вложенные файлы

Добавить



Вложение

Номер 6/1 Дата 27.07.2018
 П/П № 6 от 27.07.2018

Тип вложений
 * - Выберите тип
 Акт выполненных работ
 КС-3
 КС-2
 Товарная накладная
 Акт сверки по договору
 Банковская гарантия
 Счет-фактура
 Другое

Вложенные файлы

Добавить

Типы обосновывающих документов:

- ✓ Договор
- ✓ Дополнительное соглашение
- ✓ Приложение к договору
- ✓ Счет
- ✓ Акт выполненных работ
- ✓ КС-3
- ✓ КС-2
- ✓ Товарная накладная
- ✓ Акт сверки по договору
- ✓ Банковская гарантия
- ✓ Счет-фактура
- ✓ Другое

Список документов для открытия расчетного счета Застройщика



Список
документов 214-ФЗ



Постановление
Правительства 89

