



Виктория Требушина

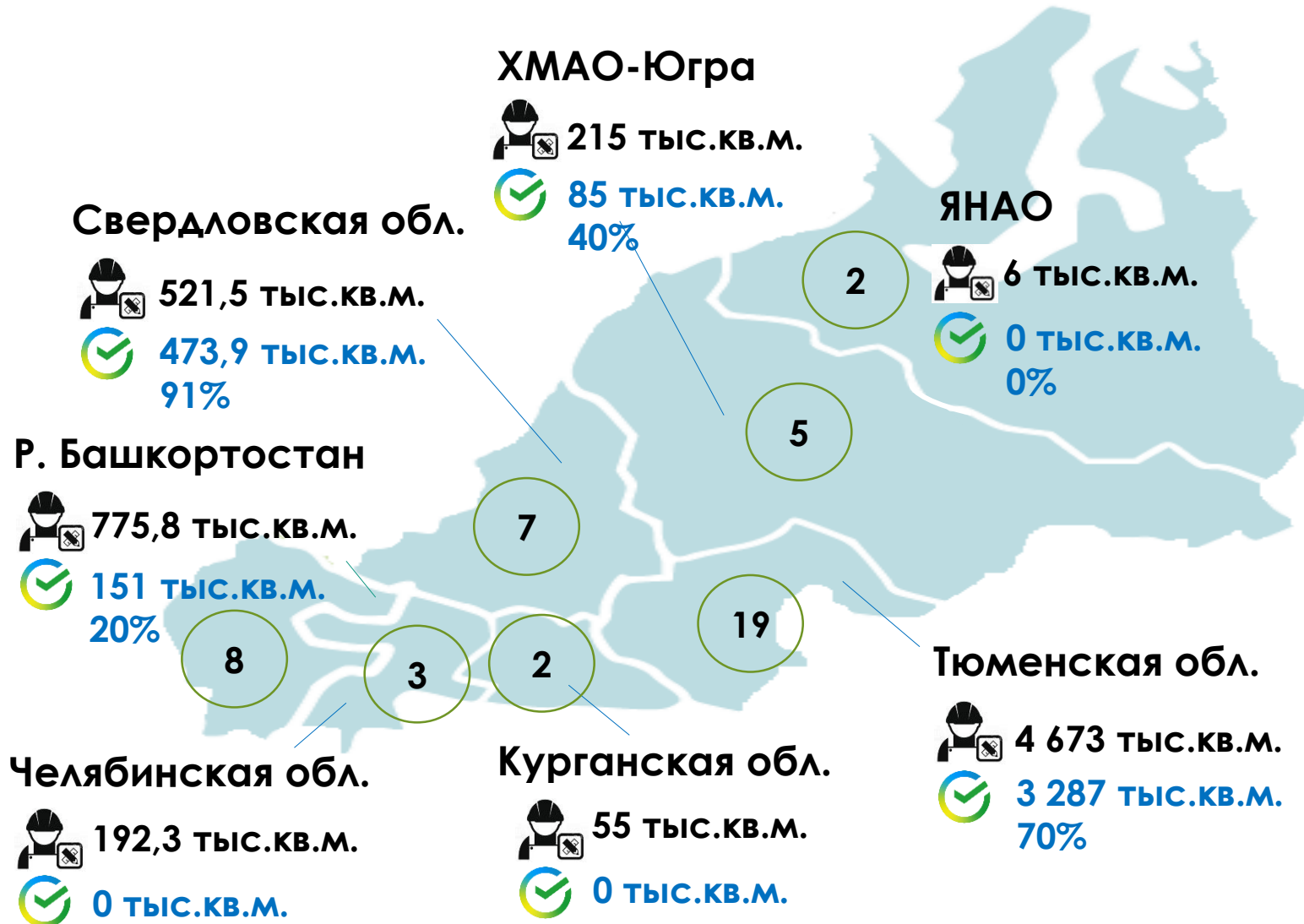
**Комплексное развитие территорий:
опыт Сбера по реализации и
финансированию проектов,
особенности структурирования
бридж-кредитов**

65% ПЛОЩАДЕЙ В РАМКАХ КРТ ФИНАНСИРУЕТСЯ ЛИБО БУДЕТ ПРОФИНАНСИРОВАНО СБЕРОМ

Данные подготовлены с использованием сайта torgi.gov.ru, только торгуемые участки



Количество КРТ на территории



>6,4 млн.м²

Планируемое строительство в рамках КРТ на территории УБ

>4,2 млн.м²

Участие Сбера в проектах КРТ

>46 проектов

КРТ реализуется на территории УБ

25 проектов в Сбере

>440 га

Площадь земельных участков под КРТ

Комплексное развитие территорий

Способ освоения территории с обеспечением комфортной среды проживания:

- создание социальной инфраструктуры
- благоустройство территории
- использование цифровых технологий

1

Комплексное развитие территории жилой застройки *(находятся многоквартирные дома, подлежащие сносу)*

2

Комплексное развитие нежилой застройки *(находятся нежилые объекты, подлежащие сносу)*

3

Комплексное развитие незастроенной территории

4

Комплексное развитие территории по инициативе правообладателей

НА ПРИМЕРЕ КРТ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ



Требования к Заемщику	ЮЛ со сроком в соответствии с требованиями КРТ. Ст. 7
Сумма кредитования	На начальное финансирование до РНС 70%/90% от затрат и не более 75/85% от рыночной стоимости ЗУ На основное финансирование 85%/100% от затрат при ограничении LLCR = 1,3-1,36
Срок кредита	3 года на расселение Основное финансирование – в зависимости от сроков реализации проекта, как правило 3 года Общий срок реализации всего проекта КРТ 7-10 лет
Форма выдачи	НКЛ
Отсрочка по основному долгу	Начальное финансирование – отсрочка на период до начала проектного финансирования. За счет основного финансирования рефинансируется кредит на начальное финансирование
Отсрочка по уплате процентов	Начальное финансирование – отсрочка на период до начала проектного финансирования. За счет основного финансирования допускается погашение процентов
Требование по обеспеченности	<ul style="list-style-type: none">• Требуется поручительство собственников бизнеса;• Залог долей с внесудебным взысканием• Залог земельного участка с отсрочкой оформления• Иной залог, в т.ч. Регресс на другие проекты ГК
График погашения кредита	<ul style="list-style-type: none">• Начальное финансирование – за счет средств основного финансирования• Основное финансирование – за счет продаж и раскрытия счетов эскроу

НАЧАЛЬНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ

1. Финансирование затрат на расселение/изъятие недвижимости

- Поэтапное финансирование расселения/изъятия с ипотекой в пользу Банка в силу закона **при наличии решения об изъятии имущества для государственных и муниципальных нужд**
- Затраты на расселение в Бюджете проекта в **размере рыночной стоимости выкупаемых объектов**, определенной залоговой службой Банка, **возможно применения повышающего коэффициента**

2. Прочие цели

- оплата **задатка для участия в аукционе** на право заключения ДКРТ
- оплата **цены права на заключение ДКРТ**

3. Срок кредита

- 3 года (+ пролонгация на 2 года). Срок расселения определяется с учетом плана клиента и условий Договора КРТ, но не более 3-х лет.

4. Порядок уплаты процентов

- **Полная отсрочка уплаты процентов** с учетом капитализации на срок отсрочки

5. Отлагательные условия выдачи

- Выдача по факту предоставления в Банк правоустанавливающих документов, на основании которых переходят права на изымаемые объекты (ДКП, выписки из ЕГРН, документы-основания прав собственности, документы по семейному положению, наследованию и т.п.)

ТРЕБОВАНИЯ К СТАТУСУ ЗАСТРОЙЩИКА ДЛЯ ЦЕЛЕЙ КРТ

1. Юридическое лицо (Основное или зависимое ю.л.) **имеет за последние 5 лет**, предшествующих дате проведения торгов, **опыт участия в строительстве** объектов капитального строительства в совокупном объеме **не менее 10% от объема строительства**, предусмотренного решением о КРТ;
2. Опыт участия должен **быть подтвержден разрешениями на ввод в эксплуатацию** в качестве застройщика, и (или) технического заказчика, и (или) генерального подрядчика в соответствии с договором строительного подряда.
3. Правительством Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации **могут быть определены дополнительные требования к участникам торгов.**



Риск недействительности договора залога права аренды земельного участка

В соответствии с п.9 ст. 68 ГрК РФ Лицо, заключившее договор, **не вправе уступать принадлежащее ему право аренды земельного участка** (земельных участков), предоставленного для целей комплексного развития территории. В соответствии с п.2 ст.358.2 ГК РФ, в случаях, когда соглашением между правообладателем и его должником уступка права запрещена или невозможность уступки права вытекает из существа обязательства, залог права не допускается.

Последствия: утрата обеспечения.

Рекомендации Банка: Риск не устраним, способы минимизации – залог долей застройщика с внесудебным порядком взыскания

Нарушение застройщиком обязательств по договору о КРТ

В соответствии с ч.13 ст. 68 ГрК РФ в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, предусмотренных пунктами 5, 6 и 9 части 4, пунктом 1 части 5, частью 6 настоящей статьи, **уполномоченный орган вправе в одностороннем порядке отказаться от ДКРТ**. При этом право аренды земельного участка, предоставленного для целей комплексного развития территории, **подлежит досрочному прекращению путем одностороннего отказа** от договора аренды такого земельного участка.

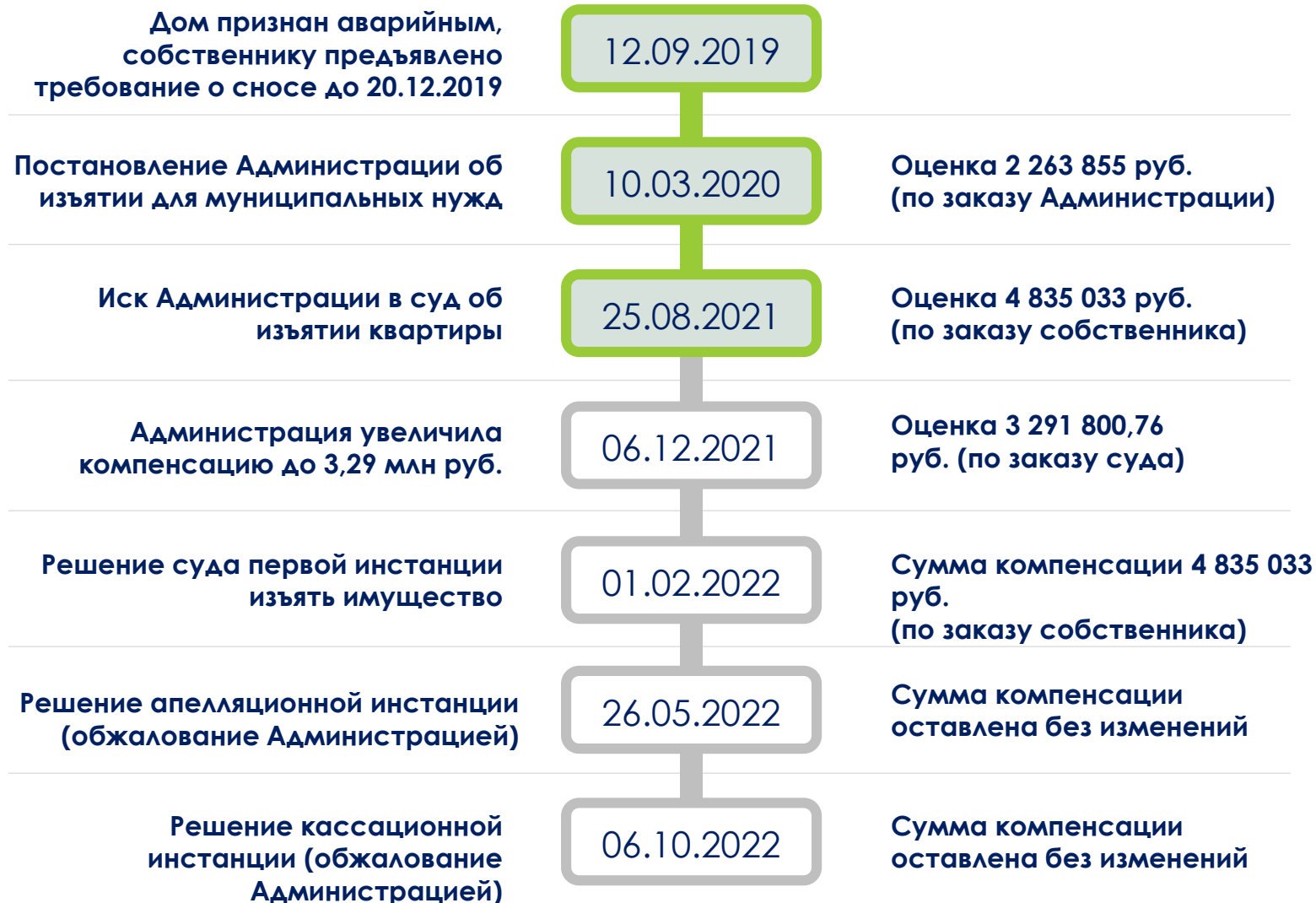
Последствия:

- прекращение залога в связи с прекращением прав на ЗУ;
- отзыв разрешения на строительство объекта;
- признания объекта недвижимости самовольной постройкой.

Рекомендации Банка: предоставить документы, подтверждающие отсутствие нарушений ДКРТ со стороны Застройщика

СРОК ИЗЪЯТИЯ ИМУЩЕСТВА СОСТАВЛЯЕТ ДО 3 ЛЕТ

ПРИМЕР СУДЕБНОГО СПОРА ПО ИЗЪЯТИЮ КВАРТИРЫ 45,2 КВ. М (Г. ЕКАТЕРИНБУРГ)



С даты предъявления собственнику требования о сносе (12.09.2019) до принятия судом решения об изъятии (01.02.2022) **≈2,5 года**

с учетом оспаривания размера компенсации **более 3 лет**

Сроки с даты решения администрации об изъятии до финального решения суда составили **от 1,3 до 3 лет** (8 кейсов)

ПРОБЛЕМЫ, С КОТОРЫМИ СТОЛКНУЛИСЬ – КАК РЕШАЛИ

ПРОБЛЕМЫ	КАК РЕШАЛИ
<p>1 Отличия при работе с аварийными и «критериальными»* домами внутри площадки.</p>	<p>Аварийные дома расселяются по принципу с. 32 ЖК РФ, «критериальные» по ст. 32.1 ЖК РФ, запрашивали дополнительную разъясняющую информацию.</p>
<p>2 С учетом обезличивания выписок из ЕГРН по ФЛ проблематично проверить достоверность сведений и правоустанавливающих документов.</p>	<p>Просить граждан предоставлять выписки на продаваемые объекты недвижимости и сопоставлять с данными заказанных выписок чтобы закрыть риск смены собственника.</p>
<p>3 Случай предоставления нового жилья в проектируемых домах взамен критериального не описан законодательно, формально получается что в уведомлении гражданину нечего предложить.</p>	<p>Заключать соглашения либо предоставлять денежную компенсацию.</p>
<p>4 Получение полной информации о недееспособных, инвалидах, нуждающихся.</p>	<p>Уточнять у каждого отселяемого, выявлять проблемных.</p>
<p>5 Включение отопления в отопительный сезон в расселяемых домах, зачастую управляющие компании отказываются от домов еще до окончания расселения.</p>	<p>Проблемы включения тепла в отопительный сезон ложатся на плечи застройщика.</p>
<p>6 Длительные сроки расселения, плохо прогнозируемые</p>	<p>Предпочтение достичь договоренности с жильцами, оплатить чуть выше рынка, предоставить жилье, избежать судов</p>

*«критериальные» дома: не аварийные, но соответствующие критериям, определяемым органом власти

**А с какими
проблемами
сталкиваетесь Вы?**





Приложения

ПОРЯДОК ИЗЪЯТИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И НЕДВИЖИМОСТИ (ЖИЛОЙ / НЕЖИЛОЙ) У СОБСТВЕННИКОВ

- 1** **Принятие Решения о комплексном развитии территории и отказ правообладателей от реализации комплексного развития территории**
(исполнитель – Правительство РФ / высший исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации (например, Правительство Москвы) / глава местной администрации (например, Мэр г. Москвы))
- 2** **Проведение независимой оценки изымаемого имущества**
(исполнитель – независимый оценщик)
- 3** **Принятие решения об изъятии для государственных / муниципальных нужд**
(исполнитель – уполномоченный федеральный орган исполнительной власти / орган исполнительной власти субъекта РФ или муниципального образования)
- 4** **Направление собственнику изымаемого имущества проекта соглашения об изъятии**
(исполнитель – уполномоченный федеральный орган исполнительной власти / орган исполнительной власти субъекта РФ или муниципального образования)
- 5** **Собственник изымаемого имущества в течение 1 месяца (45 дней – в отношении собственников жилых помещений)* может подписать соглашение или направить отказ/предложение об изменении размера возмещения** (исполнитель – собственник изымаемого имущества)
- 6** **Изменение условий соглашения или принудительное изъятие в судебной порядке**
(исполнитель – уполномоченный федеральный орган исполнительной власти / орган исполнительной власти субъекта РФ или муниципального образования)
- 7** **Переход права собственности на основании заключенного соглашения или решения суда после выплаты возмещения или предоставления равноценного жилого помещения** (исполнитель – уполномоченный федеральный орган исполнительной власти / орган исполнительной власти субъекта РФ или муниципального образования)

* субъекты РФ могут устанавливать более длительные сроки

Объекты	Инвестор	Статус	Объекты инфраструктуры в рамках КРТ	Источники финансирования	Площадь участка, кв.м.	Площадь строящегося жилья, кв.м.	Участие Банка /возможность применения концессионного механизма
ул.Вологодской, Суворова, Уссурийской, Орджоникидзе, Уфа	ООО «СЗ– УКЗ№ 12 КПД» трест КПД	Подписан договор с инвестором	Реконструкция школы и детского сада (ППТ, ГЭ – передача безвозмездно)	Собственные средства, кредит ПФ – ПСБ	67 800	80 000	Провести переговоры по реализации в рамках КС
Уфа, Жилой квартал Инорс-10	ООО СЗ УКЗ №13 КПД	Подписан договор с инвестором	Школа и дошкольное учреждение (выделение земельного участка, ПСД, ГЭ – передача безвозмездно)	Собственные средства, кредит ПФ – ПСБ	256 000	200 000	Не требуется
Уфа, Интернациональная Постановление №1823	АО СЗ ИСК г. Уфы	Подписан договор с инвестором	Дошкольные учреждения (встроенные – передача безвозмездно)	В работе Сбер	40 800	41 000	Не требуется
Уфа, КРТ_Черниковка Постановление № 1907	ООО СЗ ПСК	Подписан договор с инвестором	Дошкольные учреждения (встроенные или выделение ЗУ)	Собственные средства,	93 943	180 000	Не требуется
Уфа, КРТ г. Нефтекамск (ул.Тракторная)	ООО СЗ Салвия-высота	Опубликованы торги	Дошкольное учреждение (встроенные – передача безвозмездно)	Дом.РФ	52 700	53 000	Не требуется
КРТ г. Стерлитамак	ООО СЗ-Инвестстройзаказчик	Подписан договор с инвестором	Дополнительное образование (встроенные – передача безвозмездно)	ПФ Сбер	109 403	110 000	Не требуется
бульвар Славы, в Орджоникидзевском р-не Г.Уфа	ООО СЗ Зеленый двор	Заключен договор	Встроено-пристроенные помещения детских садов на 165 мест, передача безвозмездно	Не определены	74 934	82 000	Не требуется
КРТ Джалия Киекбаева, Уфа	СЗ Металл-комплект	н/д	Встроено-пристроенные помещения детских садов на 60 мест, передача безвозмездно	н/д	15 036	29 800	Не требуется