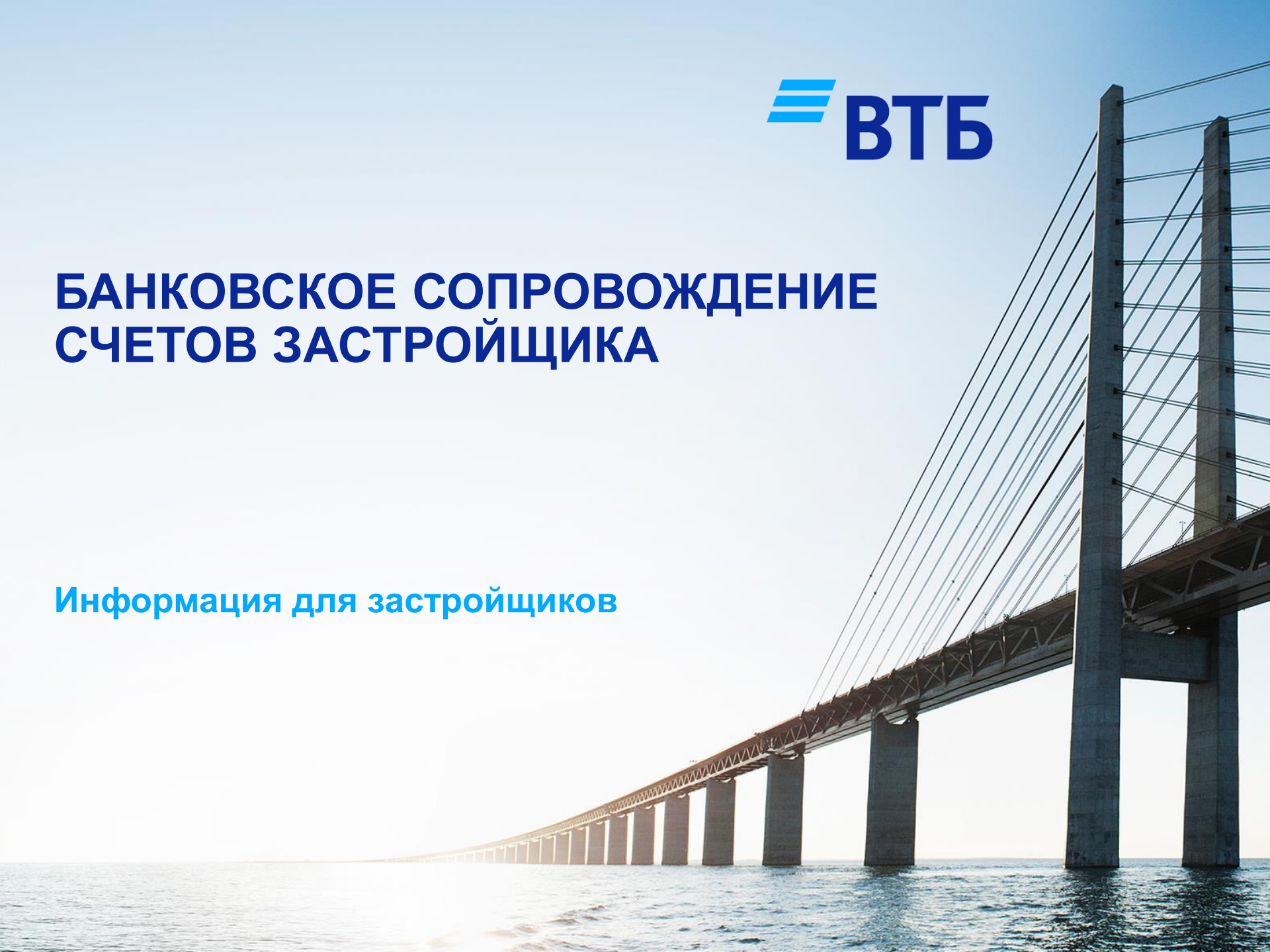




БАНКОВСКОЕ СОПРОВОЖДЕНИЕ СЧЕТОВ ЗАСТРОЙЩИКА

Информация для застройщиков



ТРЕБОВАНИЕ О БАНКОВСКОМ СОПРОВОЖДЕНИИ СЧЕТОВ ЗАСТРОЙЩИКА*

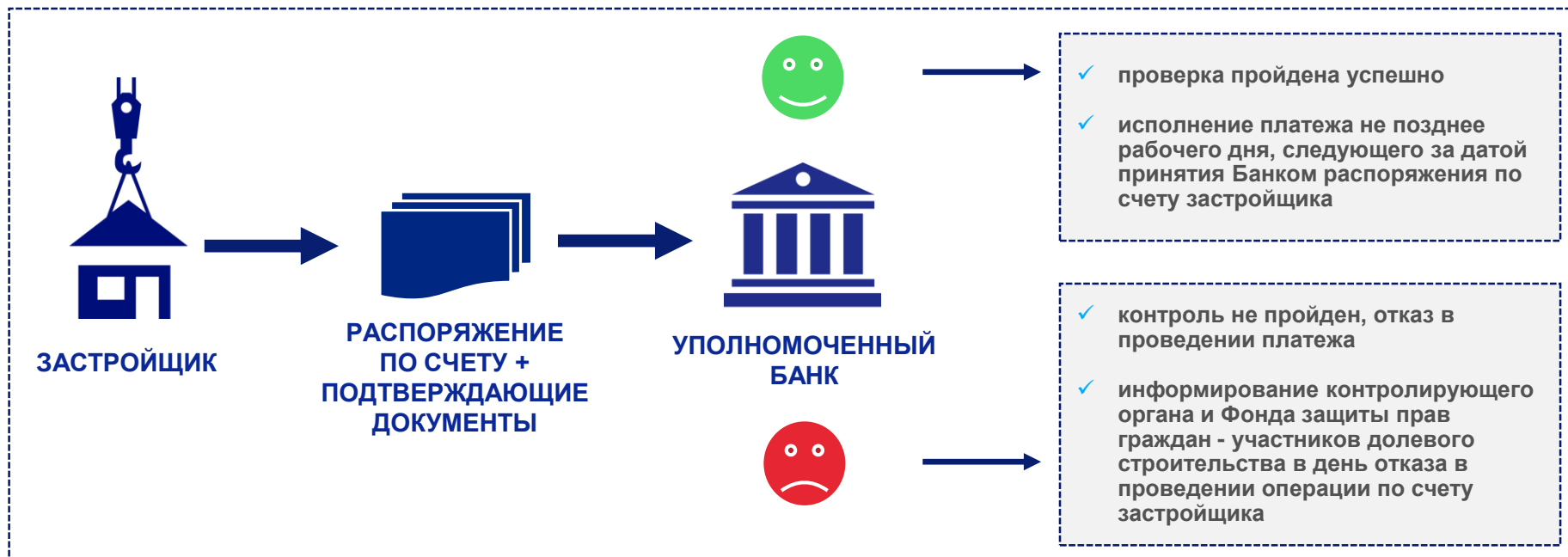
Действует с 01.07.2018 г.

- 1) По разрешениям на строительство, полученным до 01.07.2018 г., в срок до 01.09.2018 г. необходимо открытие расчетных счетов Застройщика по каждому разрешению
 - 2) По разрешениям на строительство, полученным после 01.07.2018 г., необходимо открытие расчетных счетов в одном Банке:
 - *Застройщика*
 - *Генерального подрядчика*
 - *Технического заказчика*
- По счету застройщика осуществляются только операции, в соответствии с разрешенными целями расходования (часть 1 ст.18 214-ФЗ) с обязательным предоставлением подтверждающих платеж документов
- Банк осуществляет контроль за соблюдением ограничений по процентному соотношению расходов (в том числе авансовых платежей) по отдельным статьям относительно проектной стоимости строительства
- В случае несоответствия назначения платежа Банк отказывает в исполнении и направляет информацию в Единую информационную систему жилищного строительства (ЕИСЖС)

* Федерального закона от 01.07.2018 г. №175-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации»

НОВЫЙ ПРОДУКТ: БАНКОВСКОЕ СОПРОВОЖДЕНИЕ СЧЁТА ЗАСТРОЙЩИКА

- **Открытие счета застройщика:**
 - Стандартный пакет документов
 - При наличии у застройщика системы ДБО Банка возможно предоставление документов по средствам данной системы
- Специально выделенная централизованная команда для банковского сопровождения
- В системе ДБО предусмотрен специальный функционал для взаимодействия с Банком



БАНКОВСКИЙ КОНТРОЛЬ ПО РАСЧЕТНОМУ СЧЕТУ ЗАСТРОЙЩИКА

Практические аспекты

Каждое распоряжение с расчетного счета застройщика **«размечается»** признаком соответствия целям расходования денежных средств, предусмотренных Законом (в назначении платежа).

Пример формулировки назначения платежа (не более 210 символов):

18.2 Оплата арендной платы за январь-март 2019 года по договору N000 от 00.00.0000

где «18.2» - указание на подпункт части 1 статьи 18 № 214-ФЗ, в соответствии с которой осуществляется расходная операция

- В случае, когда **одно распоряжение включает несколько целей** расходования денежных средств, в составе подтверждающих документов должен быть предоставлен реестр таких целей, с указанием суммы по каждой из них (в виде письма, ведомости и т.п.) и документов, подтверждающих каждую цель расходования средств
- **Информирование уполномоченных органов** в случае несоответствия платежа требованиям Закона осуществляется Банком централизованно, через систему ЕИСЖС. При этом информация о содержании платежа, составляющая банковскую тайну, третьим лицам не передается
- **Исполнение распоряжения** осуществляется в соответствии с требованиями законодательства **не позднее рабочего дня, следующего за датой принятия** Банком такого распоряжения. Скорость осуществления банковского контроля зависит в первую очередь от оперативности предоставления в Банк подтверждающих документов
- **Распоряжение застройщика по счету считается принятым и исполняется Банком только при предоставлении к нему требуемых подтверждающих документов и соответствия платежа требованиям Закона**

КАК ПРЕДОСТАВИТЬ ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ДОКУМЕНТЫ В БАНК

Система дистанционного банковского обслуживания:

- ✓ Отправка скана-копии подтверждающего документа в форме электронного письма* (допускается загрузка нескольких документов в одном письме общим размером до 10 МБ)



- ✓ Подтверждающий документ загружается в привязке к конкретному платёжному поручению (Для загрузки доступны все основные форматы скан копий документов, такие как: pdf, jpeg, tiff, в т.ч. zip архивы для сжатия)



- ✓ Библиотека подтверждающих документов в ДБО:

- история документооборота;
- статусы;
- даты отправки;
- количество платёжных поручений.

Как выглядит библиотека подтверждающих документов:

Новое письмо в банк по подтв. документам

Статус документа: новый

№ 2 Дата 07.05.2018

Уполномоченное лицо

Счет

Платёжное поручение № Дата

Тема

Библиотека подтверждающих документов ПО СЧЕТУ

Для выполнения операций с документом выделите его в списке.
Для сортировки документов в списке по возрастанию или убыванию нажмите на заголовок поля, по которому Вы желаете произвести сортировку (сортировке подлежат поля с подчеркнутыми заголовками).

Фильтр

Дата документа от 12 X до 12 X или за последние календарных дней

Номер документа от до

Тип ПД Статус

Применить Отменить

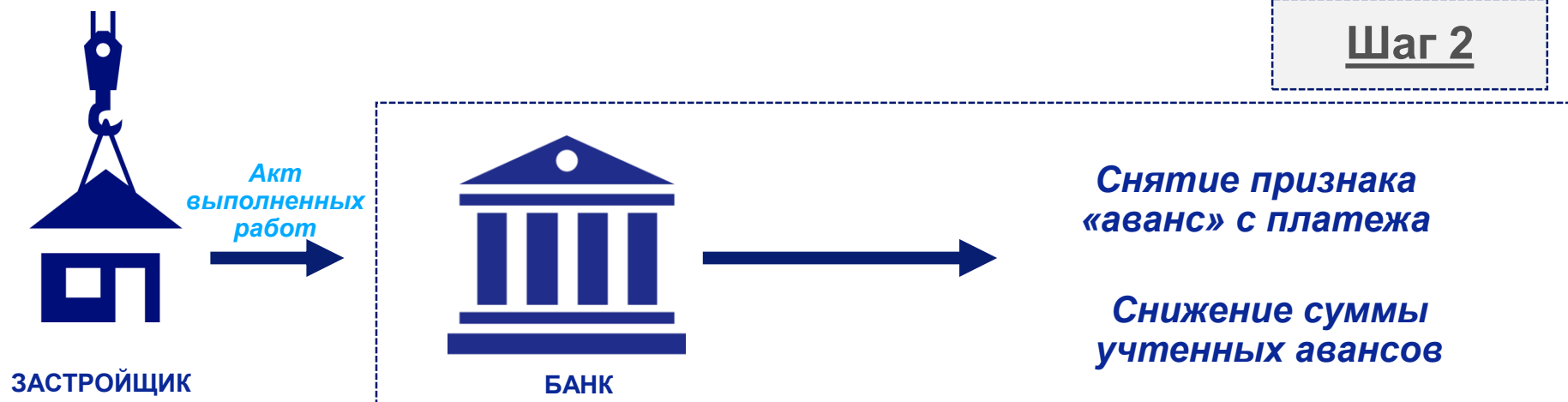
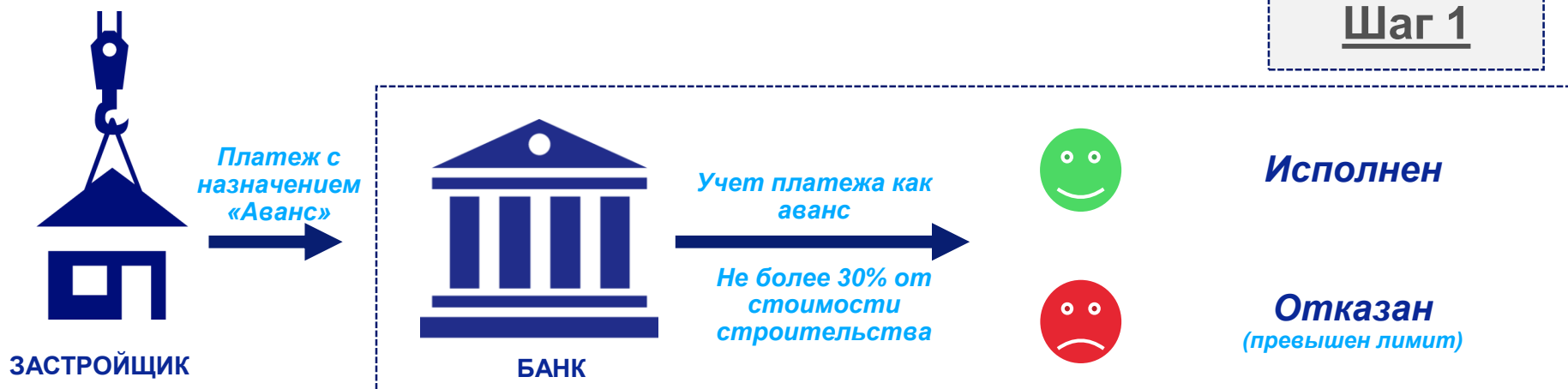
Количество документов, найденных по запросу: 1.

№	Тип ПД	Дата	№	Статус	Количество платёжных документов
	Подтверждающий документ	04.04.2018	1111111	обработан	0

* В исключительных случаях подтверждающие документы могут быть представлены в Банк на бумажном носителе (в виде заверенных копий) в офис обслуживания счета застройщика не позднее 17-00 местного времени.

АЛГОРИТМ РАБОТЫ ПО УЧЕТУ АВАНСОВЫХ ПЛАТЕЖЕЙ

Практический пример



СТОИМОСТЬ БАНКОВСКИХ УСЛУГ

Наименование услуги	Стандартные тарифы
Открытие расчетного счета Застройщика	4 500 руб.
Обслуживание расчетного счета	1 000 руб. Ежемесячно*
Подключение к сервису ДБО «Интернет-Клиент»	1 000 руб.
Формирование и запись ключа электронной подписи на USB носитель	1 000 / 350 руб. **
Обслуживание сервиса ДБО «Интернет-Клиент»	1 300 руб. ежемесячно
Перевод денежных средств со специального счета застройщика в валюте РФ (банковское сопровождение)	По соглашению

* При подключении к системе ДБО

** С записью / без записи на ключевой носитель Банком.

ПРЕИМУЩЕСТВА ВТБ ПО РАБОТЕ С ЗАСТРОЙЩИКАМИ В РАМКАХ № 214-ФЗ



Надежность

- ✓ Банк ВТБ (ПАО) один из 25 уполномоченных банков на контроль застройщиков по 214-ФЗ
- ✓ ВТБ один из крупнейших российских банков по размеру собственного капитала и активов
- ✓ Многолетний опыт банковского сопровождения
- ✓ Наличие положительных рейтингов от:
 - Moody`s Investors Service Ba1 (Позитивный)
 - S&P Global Ratings BBB- (Стабильный)
 - Эксперт РА ruAAA (Стабильный)



Сервис

- ✓ Персональный клиентский и продуктовый менеджер
- ✓ Служба сопровождения клиентов – индивидуальное консультирование в период процесса реализации проекта
- ✓ Центр клиентской поддержки - сервис по персональному операционному сопровождению в онлайн режиме
- ✓ Порядка 150 корпоративных отделений Банка по всей России
- ✓ Гибкий подход к тарифной политике



Технологичность

- ✓ Полностью электронный документооборот подтверждающих документов через систему ДБО
- ✓ Продолжительный операционный день
- ✓ Особые возможности дополнительного контроля за расходованием средств подрядчиками, в т.ч. через встроенный модуль бюджетирования (система РЦК)
- ✓ Возможность использования альтернативных каналов связи с Банком (host-to-host, SWIFT СПФС) в различных форматах файлов

ОБШИРНЫЙ ОПЫТ ВТБ В СФЕРЕ БАНКОВСКОГО СОПРОВОЖДЕНИЯ

- Проекты в рамках ГосОборонЗаказа;
- Проекты ФНБ;
- Проекты в рамках 44-ФЗ;
- Проекты в рамках отдельных постановлений государственных органов;
- Банковское сопровождение в рамках проектного финансирования.

Более **2700** головных исполнителей выбрали Банк ВТБ в качестве уполномоченного банка в рамках ГосОборонЗаказа
Более **280** компаний используют решения ВТБ, контролируя свыше **4600** дочерних организаций и контрагентов.

В среднем за одну неделю в рамках банковского сопровождения ВТБ обрабатывает **более 3 млн. операций**



БОЛЬШОЙ
Государственный академический Большой театр

РОСАВТОДОР
Федеральное дорожное агентство Министерства транспорта Российской Федерации (Росавтодор)

ПАО «ФСК ЕЭС»

РЖД
Российские железные дороги
ОАО «РЖД»

АЛРОСА
АК «АЛРОСА» (ПАО)

Транснефть
ПАО «Транснефть»

МОСТОТРЕСТ
ПАО «Мостотрест»

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ



Мухамадиев Линар Рифгатович

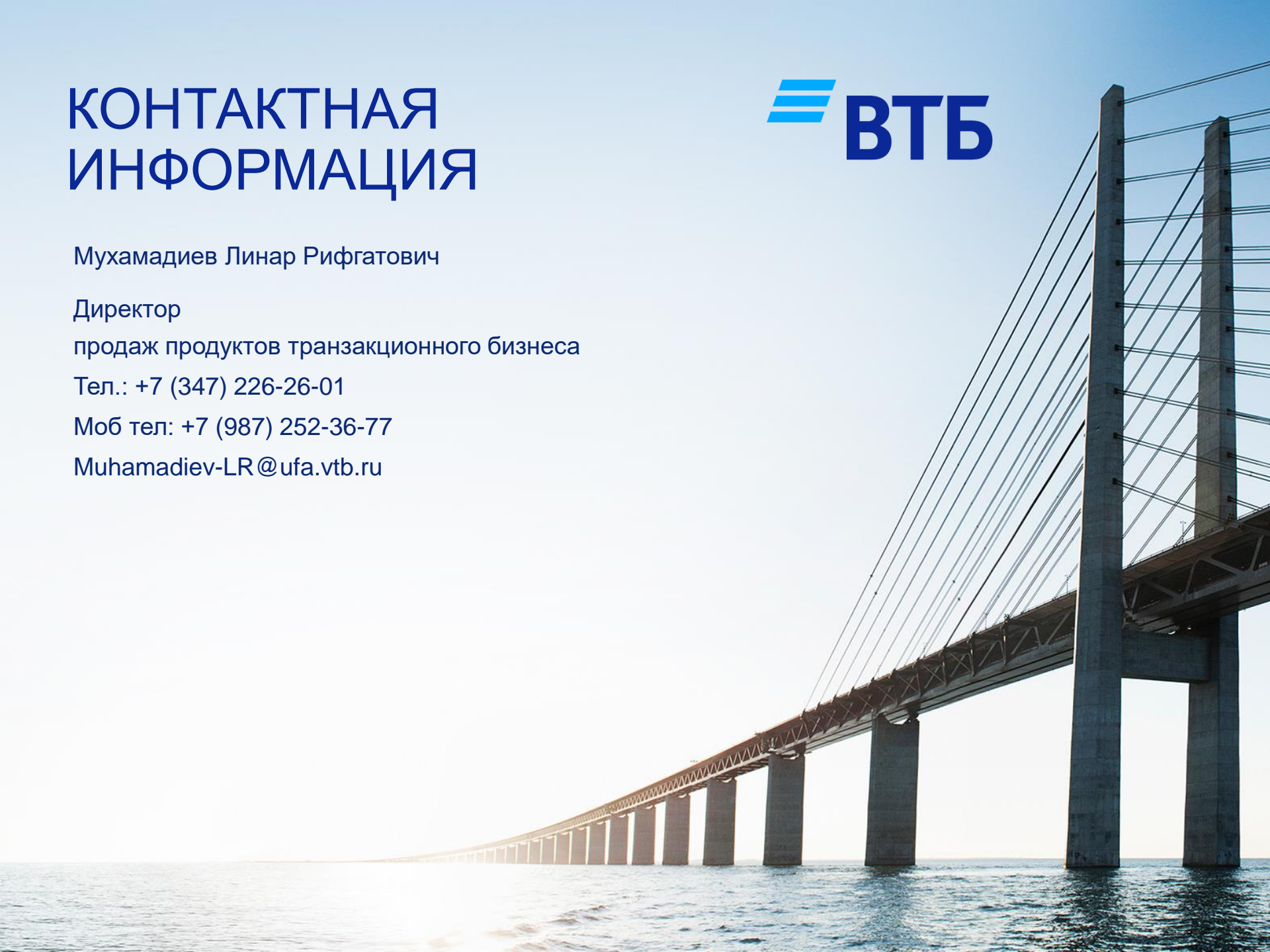
Директор

продаж продуктов транзакционного бизнеса

Тел.: +7 (347) 226-26-01

Моб тел: +7 (987) 252-36-77

Muhamadiev-LR@ufa.vtb.ru



The background of the slide is a blue-tinted photograph of a modern city skyline. Several tall, curved skyscrapers are visible, their forms reflected in the water in the foreground. The overall aesthetic is clean and professional.

ПРИЛОЖЕНИЕ

Дополнительные материалы

ТРЕБОВАНИЯ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА №214-ФЗ

Требования к расчетному счету застройщика в уполномоченном банке

- Застройщики, получившие разрешение на строительство **до 1.07.2018 г.**, обязаны открыть счет застройщика в уполномоченном банке* до 01.09.2018 г.(**).
- Застройщики, получившие разрешение на строительство **после 1.07.2018 г.**, обязаны открыть в уполномоченном банке счет застройщика для осуществления расчетов в рамках полученного разрешения на строительство (ч. 2.3 ст.3).
- Застройщик вправе иметь только один расчетный счет застройщика для осуществления расчетов в рамках одного разрешения на строительство. Если застройщик привлекает денежные средства участников долевого строительства для строительства в рамках нескольких разрешений на строительство, то такой застройщик должен иметь отдельный счет в отношении каждого разрешения на строительство (ч. 2.3 ст.3).
- Застройщик вправе расторгнуть договор банковского счета с уполномоченным банком, при этом застройщик, технический заказчик и генеральный подрядчик обязаны открыть банковские счета в другом уполномоченном банке и перевести все суммы денежных средств на новые банковские счета. Уполномоченный банк прекращает операции по счету после получения от застройщика уведомления об открытии нового банковского счета в другом уполномоченном банке (ч.2.3.1 ст.3).

Расчетный счет застройщика открывается в период с **01.07.2018 по 30.06.2019.**

В отношении разрешений на строительство, полученных **после 1.07.2018 г.**, застройщик, технический заказчик и генеральный подрядчик обязаны открыть банковский счет в одном уполномоченном банке и осуществлять расчеты между собой только с использованием указанных счетов (ч. 2.3 ст.3).

* Уполномоченный банк – банк, соответствующий критериям, установленным Правительством РФ (п. 3 ст. 2) (критерии определены Постановлением Правительства от 18.06.2018 №697)

** Ч.8 ст.8 Федерального закона от 01.07.2018 г. №175-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации»

БАНКОВСКИЙ КОНТРОЛЬ ПО РАСЧЕТНОМУ СЧЕТУ ЗАСТРОЙЩИКА

Уполномоченный банк контролирует

1

Соответствие назначения и размера платежа, указанного в распоряжении, содержанию документов, которые обязан предоставить застройщик и являются основанием для составления распоряжения (договоры, акты сдачи-приемки, счета и т.д.):

Перечень подтверждающих документов **утверждается Правительством Российской Федерации**

В качестве подтверждающих документов могут быть востребованы (также могут быть использованы подтверждающие документы, указанные в договорной конструкции):

- проектная документация;
- договоры, в том числе предусматривающие условие выплаты авансовых платежей, дополнительные соглашения, приложения к договору (заявки, спецификации) и иные документы, являющиеся неотъемлемой частью договора (содержащие условие об авансировании в случае аванса);
- документы, предусмотренные условиями договора в качестве основания платежа (один/несколько из нижеследующих):
 - акты приема-передачи товара / выполненных работ с указанием стоимости выполненных работ (например, форма КС-2, КС-3, КС-11, КС-14), оказанных услуг по ранее предоставленным авансам;
 - товарные накладные, товарно-транспортные накладные;
 - иные документы, подтверждающие исполнение получателем средств своих обязательств по договору.
- договор участия в долевом строительстве и другие.

БАНКОВСКИЙ КОНТРОЛЬ ПО РАСЧЕТНОМУ СЧЕТУ ЗАСТРОЙЩИКА

Уполномоченный банк контролирует

2

Соблюдение установленных ограничений по разрешенным видам операций расходования средств по расчетному счету застройщика:

Застройщик не имеет права совершать следующие операции по расчетному счету застройщика:

- операции, связанные с обеспечением исполнения обязательств третьих лиц;
- операции, связанные с обеспечением исполнения собственных обязательств, не связанных с привлечением денежных средств участников долевого строительства и со строительством;
- предоставление займов и ссуд;
- приобретение ценных бумаг;
- операции, связанные с созданием, участием в уставных капиталах и имуществе организаций, за исключением застройщиков, по отношению к которым застройщик является основным обществом (с учетом особенностей, установленных Законом);
- оплата выпускаемых (выдаваемых) застройщиком ценных бумаг, за исключением оплаты выпускаемых им акций

Запрещается снятие со счета или зачисление на счет денежных средств в наличной форме, за исключением операций, связанных с оплатой труда.

При этом денежные средства со счета **могут использоваться в целях, не указанных в Законе, только после** ввода в эксплуатацию объекта недвижимости и государственной регистрации права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав каждого объекта недвижимости, строительство которых осуществляется в пределах одного разрешения на строительство.

БАНКОВСКИЙ КОНТРОЛЬ ПО РАСЧЕТНОМУ СЧЕТУ ЗАСТРОЙЩИКА

Уполномоченный банк контролирует

3

Соблюдение установленных ограничений по процентному соотношению расходов (в том числе авансовых платежей) по отдельным статьям относительно проектной стоимости строительства:

Расходы, которые **не могут составлять более чем 10% / 20%** от проектной стоимости строительства:

- оплата услуг уполномоченного банка;
- оплата труда и денежные выплаты работникам, предусмотренные Трудовым кодексом РФ;
- оплата услуг коммерческой организации, осуществляющей функции единоличного исполнительного органа застройщика;
- оплата иных расходов, в том числе расходов на рекламу, коммунальные услуги, аренду помещений и т.д.

Расходы, совокупный **размер авансов по которым не должен превышать 30%** от проектной стоимости строительства:

- строительство (создание) одного или нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства;
- подготовка проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства, а также проведение обязательной экспертизы данной проектной документации и результатов инженерных изысканий;
- строительство, реконструкция сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения строящихся объектов недвижимости;
- подготовка документации по планировке территории, строительство / 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.