



**КонсультантПлюс**  
надежная правовая поддержка

"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"  
(утв. Правительством РФ 21.12.2017)

Документ предоставлен **КонсультантПлюс**

[www.consultant.ru](http://www.consultant.ru)

Дата сохранения: 26.01.2018

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 МНОГOKВАРТИРНЫХ 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. N 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 - 3.1 и 18 - 18.2 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 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. N 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. N 177-ФЗ "О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации", Налоговый кодекс Российской Федерации, Федеральный закон от 26 октября 2002 г. N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", Федеральный закон от 29 июля 2017 г. N 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 23 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 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. N 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 застройщиками денежных средств участников долевого строительства с использованием счетов эскроу и (или) специальных счетов; 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 строительстве с первым участником долевого строительства заключен после 1 июля 2019 г. - только при условии использования счетов эскроу и (или) специальных счетов	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 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 статьями 2 - 3.1 и 18 - 18.2. Федерального закона от 30 декабря	I квартал 2018 г.	Минстрой России, Минфин России, Минэкономразвития России с участием Банка России (в части <a href="#">подпунктов "а" - "в"</a> ) и АО "АИЖК"

---

счетов; в) изменение при использовании счетов эскроу и (или) специальных счетов ряда требований к застройщикам, предусмотренных статьями 2 - 3.1 и 18 - 18.2 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"; г) упразднение избыточных 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; д) оптимизация функций государственного регулирования в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости		2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации". 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. Оптимизированы функции государственного регулирования в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости		
2. Внесение изменений в Федеральный закон от 23 декабря 2003 г. N 177-ФЗ "О страховании вкладов физических лиц в банках Российской 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	федеральн ый закон	Предусмотрен механизм 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	I квартал 2018 г.	Минфин России, Минстрой России, Минэкономразвития России с участием Банка России и АО "АИЖК"

---

10 млн. рублей

3. Внесение изменений в Федеральный закон от 13 июля 2015 г. N 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 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	федеральный закон	Установлены особый порядок исчисления налога на прибыль кредитных организаций по начисленным, но не полученным процентам по целевым кредитам застройщиков и особый порядок исчисления налога на прибыль застройщиков	I квартал 2018 г.	Минстрой России, Минфин России, Минэкономразвития России с участием Банка России АО "АИЖК"
5. Внесение изменений в Федеральный закон от 26 октября 2002 г. N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", в том числе в части установления особенностей правового регулирования банкротства застройщика (его основного общества), физических лиц	федеральный закон	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	I квартал 2018 г.	Минстрой России, Минфин России, Минэкономразвития России с участием Банка России и АО "АИЖК"
6. Обеспечение функционирования единой информационной системы жилищного строительства, в том числе взаимодействия застройщиков, участников долевого строительства и иных заинтересованных лиц	доклад в Правительство Российской Федерации	Обеспечено функционирование единой информационной системы жилищного строительства, в том числе взаимодействие застройщиков, участников долевого строительства и иных	II квартал 2018 г.	АО "АИЖК"

посредством такой системы		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. N 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 и требований к застройщикам в целях кредитования строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости	рекомендации застройщикам в целях получения кредита	Разработаны рекомендации застройщикам в целях получения кредита для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости	II квартал 2018 г.	АО "АИЖК"
9. Рассмотрение возможности внесения изменений в нормативные акты Банка России, в том числе в Положение Банка России N 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. N 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. <1>	Банк России

---

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"
--	---	---	--------------------	--

---

-----  
<1> Срок направления проектов нормативных правовых актов на государственную регистрацию в Минюст России.

---