

| Идентификационный код (ID) договора | ИНН Заемщика | Идентификация проекта |  | Наличие необходимой документации по проекту |                     | Сроки реализации проекта       |      |                                    |      |
|-------------------------------------|--------------|-----------------------|--|---|---------------------|--------------------------------|------|------------------------------------|------|
|                                     |              | Вид идентификатора    | Наименование, реквизиты идентификатора | Тип предоставленного документа              | Реквизиты документа | Дата начала реализации проекта |      | Дата завершения реализации проекта |      |
|                                     |              |                       |  |   |                     | план                           | факт | план                               | факт |
| 1                                   | 2            | 3                     | 4                                      | 5   | 6                   | 7                              | 8    | 9                                  | 10   |
|                                     |              |                       |  |   |                     |                                |      |                                    |      |

| Функция заемщика в проекте | Общая стоимость проекта (сумма затрат по проекту), руб. | Доля финансирования проекта за счет кредитных средств | Доля финансирования проекта за счет собственных средств | Фактические затраты по проекту, руб. | Степень готовности проекта на отчетную дату, % |      |
|----------------------------|---|---|---|--------------------------------------|--|------|
|                            |   |   |   |                                      | план   | факт |
| 11                         | 12  | 13  | 14  | 15                                   | 16   | 17   |
|                            |   |   |   |                                      |  |      |

| Остаток финансирования по проекту на отчетную дату | Доля реализации полезных площадей (заключения договоров аренды для коммерческой недвижимости) на отчетную дату, в % | Шаровой платеж (balloon payment) | DSCR (план) | DSCR (факт за квартал) |
|--|---|----------------------------------|-------------|------------------------|
| 18   | 19  | 20                               | 21          | 22                     |
|  |   |                                  |             |                        |

## **Порядок заполнения шаблона «Предлагаемая форма обследования для создания базы девелоперских проектов»**

В рамках данного обследования источником информации (объектом обследования) является Компания/Заемщик, которая привлекла кредитные средства (ссуду) и фактически направила привлеченную ссуду/ссуды (в том числе прямо или косвенно через третьих лиц) на цели финансирования девелоперского проекта, в том числе при ином целевом назначении кредитных договоров. Под девелоперским проектом, в рамках заполнения анкеты понимается инвестиционный проект, предусматривающий строительство объектов жилой, коммерческой (офисной, торговой, складской, промышленной) либо комплексной недвижимости, реконструкцию или качественное изменение существующего объекта недвижимости, приводящие к увеличению его стоимости. При этом погашение процентных платежей и основного долга по предоставленной ссуде осуществляется в основном за счет денежных средств, поступающих от продажи или эксплуатации создаваемого (строящегося)/реконструируемого объекта недвижимости

В случае рефинансирования (в том числе неоднократного) обязательств по ранее предоставленным ссудам, направленным на финансирование девелоперских проектов, необходимо также заполнять форму обследования.

### **Графа 1**

Указывается уникальный идентификационный код договора (неизменный и неповторяемый, однозначно определяющий договор), указанный в отчете формы 0409303, о предоставлении ссуды, фактически направленной на цели финансирования девелоперского проекта (далее – ДП).

### **Графа 2**

Указывается ИНН Заемщика.

### **Графа 3**

Указывается **ОДИН** из *кодов идентификатора, указанный в графе 1 таблицы 1*, в зависимости от наличия у кредитной организации информации.

**Графа 4** указывается информация, приведенная в графе 4 таблицы 1.

Таблица 1

| Код идентификатора | Описание идентификатора  | Критерий выбора идентификатора  | Реквизиты идентификатора   |
|--------------------|--|---|--|
| 1                  | <b>Кадастровый номер земельного участка, на котором реализуется девелоперский проект</b> | Земельному участку, на котором реализуется девелоперский проект, присвоен кадастровый номер | <p>Указывается уникальный номер земельного участка, присваиваемый ему при осуществлении кадастрового и технического учета в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 №221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости".</p> <p>В случае если ДП реализуется на нескольких земельных участках, необходимо перечислить номера каждого из них.</p>  |
| 2                  | <b>Адрес земельного участка, на котором реализуется девелоперский проект</b>             | Реализация ДП осуществляется на земельном участке без кадастрового номера                   | <p>Почтовый адрес земельного участка – условная кодификация места нахождения объекта в пространстве.</p> <p>Почтовый адрес указывается в следующей последовательности: страна; название республики, края, области, автономного округа или автономной области; название района; название населенного пункта (города, поселка, деревни и т.п.); название улицы; номер дома; строение; владение.</p> <p><u>Пример:</u> Грузия, г. Батуми, улица Руставели, дом 28.</p> <p><b><i>В случае отсутствия точного почтового адреса указываются предварительные обозначения границ земельного участка.</i></b></p> <p><u>Пример:</u> Москва, пересечение Аминьевского шоссе с Киевским направлением Московской железной дороги.</p> <p><u>Пример:</u> Московская область, г. Апрелевка, между ул. Сентябрьской и ул. Августовской.</p> |
| 3                  | <b>Наименование проекта</b><br>(уникальное (как правило,                                 | Реализация ДП осуществляется на земельном участке без кадастрового                          | В случае отсутствия Кадастрового номера и почтового адреса земельного участка указывается наименование ДП.   |

|           |  |  |   |
|-----------|--|--|---|
|           | словесное) краткое описание, позволяющее однозначно идентифицировать ДП) | номера и без адреса  | <u>Пример:</u> "Садовые кварталы", ЖК "Видный город", Многофункциональный комплекс "Фьюжен-Парк". |
| <b>99</b> | <b>Иное</b>  | Идентификация проекта невозможна в соответствии с видами идентификаторов 1-3 | Указывается любая информация, позволяющая однозначно идентифицировать ДП.                         |

**Графа 5** указывается **ОДИН** из *кодов представленного документа, указанного в графе 1 таблицы 2*, в зависимости от представленного в кредитную организацию документа.

**Графа 6** указывается информация, приведенная в графе 4 таблицы 2

Таблица 2

| Код представленного документа | Описание представленного документа  | Критерий выбора представленного документа   | Реквизиты документа   |
|-------------------------------|---|---|---|
| 1                             | Кредитной организации предоставлено разрешение на строительство               | В соответствии с Градостроительным кодексом РФ от 29.12.2004 №190-ФЗ разрешение на строительство (РС) представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом. Разрешение органа государственной власти или местного самоуправления на строительство объекта недвижимости. | Указывается номер разрешения на строительство и дата получения.<br><u>Пример:</u><br>РС<br>№RU55301000-2310 от 20.09.2017 |
| 2                             | Кредитной организации предоставлено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию | В соответствии с Градостроительным кодексом РФ от 29.12.2004 №190-ФЗ разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (РВОЭ) – документ, который удостоверяет выполнение строительства/реконструкции объекта капитального  | Указывается номер разрешения на ввод в эксплуатацию и дата получения.<br><u>Пример:</u>                                   |

|    |  |   |  |
|----|--|---|--|
|    |  | строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также подтверждает соответствие сооружения градостроительному плану.  | РВОЭ №59-<br>RU90303000-54-<br>2018 от 15.02.2018  |
| 3  | Кредитной организации предоставлены документы, подтверждающие государственную регистрацию права собственности на объект капитального строительства | Свидетельство о государственной регистрации права собственности (СГРПС), которое содержит информацию об объекте недвижимости, внесенную в государственный реестр (до 2016 года), либо выписка из единого государственного реестра недвижимости (после 2016 года). | Указывается номер Свидетельства о государственной регистрации права собственности и дата получения, либо выписка из единого государственного реестра недвижимости (после 2016 года). |
| 99 | Иное   | Кредитной организации не предоставлены документы в соответствии с Типами документов 1-3   | графа не<br>заполняется  |

**Графа 7 (дата начала реализации ДП план)** указывается плановая дата начала реализации ДП – наиболее ранний срок начала работ по ДП (дата начала подготовки бизнес-плана, сбор и согласование необходимой документации и т.д.).

Формат DD.MM.YYYY, где где YYYY – год, MM – месяц, DD – день.

В случае если точная дата неизвестна, то указывается последняя календарная дата предполагаемого периода начала реализации ДП.

Пример: 31.03.2018 если это первый квартал 2018 г., 30.09.2018 если это сентябрь 2018 г.

**Графа 8 (дата начала реализации ДП факт)** указывается фактическая дата начала реализации ДП – наиболее ранний срок начала работ по ДП (дата начала подготовки бизнес-плана, сбор и согласование необходимой документации и т.д.)

Формат DD.MM.YYYY, где где YYYY – год, MM – месяц, DD – день.

В случае если точная дата неизвестна, то указывается последняя календарная дата периода начала реализации ДП.

Пример: 31.03.2018 если это первый квартал 2018 г., 30.09.2018 если это сентябрь 2018 г.

**Графа 9 (дата окончания реализации ДП план)** указывается плановая дата официального завершения всех процессов по ДП.

Формат DD.MM.YYYY, где где YYYY – год, MM – месяц, DD – день.

В случае если точная дата неизвестна, то указывается последняя календарная дата предполагаемого периода начала реализации ДП.

Пример: 31.03.2018 если это первый квартал 2018 г., 30.09.2018 если это сентябрь 2018 г.

**Графа 10 (дата окончания реализации ДП факт)** указывается фактическая дата официального завершения всех процессов по ДП (при условии, что финансируемый ДП уже завершен).

Формат DD.MM.YYYY, где где YYYY – год, MM – месяц, DD – день.

В случае если точная дата неизвестна, то указывается последняя календарная дата периода начала реализации ДП.

Пример: 31.03.2018 если это первый квартал 2018 г., 30.09.2018 если это сентябрь 2018 г.

### **Графа 11**

Указывается код **функции заемщика в проекте, приведенный в графе 1 таблицы 3.**

В случае если заемщик совмещает несколько функций, указываются все функции через запятую без пробелов.

Таблица 3

| Код функции заемщика | Функция заемщика в проекте      | Описание функции заемщика в проекте  |
|----------------------|---------------------------------|--|
| 1                    | Инвестор                        | В соответствии с Федеральным законом от 25.02.1999 № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» инвестор осуществляет капитальные вложения с использованием собственных и (или) привлеченных средств   |
| 2                    | Заказчик                        | В соответствии с Градостроительным кодексом РФ от 29.12.2004 №190-ФЗ и Федеральным законом от 25.02.1999 № 39-ФЗ заказчик – это уполномоченное застройщиком либо инвестором лицо, которое от имени застройщика/инвестора организует посредством договоров отношения с подрядчиками и их деятельность по выполнению инженерных изысканий, подготовки проектной документации, осуществлению строительства, реконструкции, осуществляет непосредственную реализацию инвестиционных проектов |
| 3                    | Застройщик                      | В соответствии с Градостроительным кодексом РФ от 29.12.2004 №190-ФЗ застройщик – юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для строительства, реконструкции, капитального ремонта  |
| 4                    | Генеральный подрядчик/Подрядчик | Генеральный подрядчик– юридическое лицо, которое обязуется выполнять все строительные-монтажные работы в рамках ДП и нести ответственность за выполнение всего комплекса работ, необходимых для создания объекта. Генеральный подрядчик при согласии заказчика может передавать субподрядчикам выполнение определенных работ, но при этом генеральный  |

|  |  |   |
|--|--|---|
|  |  | подрядчик несет ответственность за действие, бездействие или упущение любого субподрядчика, его агентов, рабочих и служащих |
|--|--|---|

**Графа 12** указывается фактическая (на дату составления отчета) величина совокупности инвестиционных, текущих и прочих затрат, необходимых для исследования, проектирования, строительства, запуска и выхода проекта на самофинансирование, в рублях.

**Графа 13** указывается доля финансирования проекта за счет кредитных средств в процентах от общей стоимости проекта. Рассчитывается как отношение суммы кредитных договоров (размера лимита), заключенных со всеми кредитными организациями, о предоставлении ссуд, фактически направленных на цели финансирования ДП, к общей стоимости проекта, указанной в **Графе 12**.

**Графа 14** указывается доля финансирования проекта за счет собственных средств в процентах от общей стоимости проекта. Рассчитывается как отношение размера собственных средств, направленных на финансирование ДП, к общей стоимости проекта, указанной в **Графе 12**.

Под собственными средствами понимаются внутренние источники (не заемные и не привлеченные) – чистая прибыль, денежные средства, вклад в уставный капитал, реализация или предоставление в аренду неиспользуемых активов и т.п.

#### **Графа 15**

Указывается общая фактическая сумма произведенных на дату составления отчета расходов для реализации ДП, в рублях.

#### **Графа 16**

Указывается плановое значение степени готовности проекта на дату составления отчета, в процентах.

#### **Графа 17**

Указывается фактическое значение степени готовности проекта на дату составления отчета, в процентах.

#### **Графа 18**

Указывается общая сумма остатка к финансированию за счет собственных средств и остатка к финансированию за счет привлеченных средств на дату составления отчета, в рублях.

#### **Графа 19**

Указывается доля реализации полезных площадей/заключения договоров аренды для коммерческой недвижимости в процентах от общего объема полезных площадей на дату составления отчета.

Для проектов, предусматривающих строительство коммерческой недвижимости, указывается доля (в процентах) площадей, в отношении которых имеются заключенные договоры аренды, от общего объема арендопригодной площади.

#### **Графа 20**

При наличии шарового платежа или balloon payment – крупного единовременного платежа по кредиту, сумма которого значительно превышает размер регулярного платежа (при его наличии), в конце срока кредитования, указывается процент такого платежа от общей величины задолженности по ссуде.

### **Графа 21**

Указывается отношение планируемого чистого денежного потока от операционной деятельности, полученного за весь период кредитования, к сумме выплат по ссуде (включая основной долг и проценты) до окончания кредитного договора на дату составления отчета в соответствии с актуальной финансовой моделью (прогнозом денежных потоков) проекта.

### **Графа 22**

Указывается отношение чистого денежного потока от операционной деятельности за прошедший квартал к сумме выплат по ссуде (включая основной долг и проценты) за прошедший квартал.