

## Общая информация о Законе 186-ФЗ

### Новый механизм

Строительства жилых домов по договорам строительного подряда с применением счетов эскроу, обеспечивающих защиту средств граждан-заказчиков строительства

### Безопасность расчетов

Если подрядчик осуществляет строительство дома за счет кредитных средств – счет эскроу должен быть открыт в банке-кредиторе подрядчика.

Если у подрядчика нет кредитного плеча – счет эскроу может быть открыт в любом уполномоченном банке.

### Порядок раскрытия счета эскроу

После завершения строительства подрядчик вправе зарегистрировать право собственности заказчика на дом и на основании выписки из ЕГРН получить средства со счета эскроу

### Требования к подрядчику

- Юридическое лицо или индивидуальный предприниматель
- Наличие положительной деловой репутации и кредитной истории
- Раскрытие информации о себе, проектах домов, банке-кредиторе, в котором должны быть открыты счета эскроу

### Добровольность применения

Массовый переход граждан и подрядчиков обеспечивается за счет преимуществ механизма: для подрядчиков – освобождение от НДС, для граждан – доступность льготных ипотечных программ

## Преимущества Закона 186-ФЗ для подрядчиков



### Налоговые преференции

Освобождение подрядчиков, работающих в соответствии с Законом 186-ФЗ от НДС (изменения в Налоговый кодекс РФ вступают в силу с 01.04.2025)



### Продвижение собственного бренда, увеличение продаж

Размещение информации о своих проектах домов на публичной платформе строим.дом.рф и получение заявок от клиентов на строительство дома через маркетплейс ИЖС



### Поддержка механизма со стороны государства и ипотечных банков

- ✓ Распространение основных льготных ипотечных программ на ИЖС с эскроу
- ✓ Отсутствие требований о дополнительном обеспечении или поручительстве



### Минимизация маркетинговых рисков

Подрядчик привлекает кредит и приступает к строительству дома только после заключения договора подряда и размещения заказчиком строительства 100% цены договора подряда на счете эскроу.

## Кредитование подрядчиков

### Доступные условия кредитования

(продукт Банка ДОМ.РФ)

- Кредит в форме возобновляемой кредитной линии на 2 года
- Процентная ставка: по программе субсидирования ДОМ.РФ 1%, базовая ставка – 6%
- Лимит задолженности до 500 млн рублей
- Финансирование исполнения двумя траншами до 80% цена по договору
- Погашение транша после завершения строительства дома и регистрации права собственности заказчика на дом за счет средств с эскроу
- Погашение процентов ежемесячное или после завершения строительства

## Преимущества Закона 186-ФЗ для граждан – заказчиков



Защита собственных и ипотечных денежных средств от нецелевого использования или растраты



Возможность выбора проекта своего дома из проверенных и востребованных типовых проектных решений (на платформе строим.дом.рф)



Сохранение средств на счете эскроу до завершения строительства дома



Возможность использования семейной и ИТ-ипотеки



Безопасность сделки и страхование средств на счете эскроу (АСВ)