



БАНК

ИЖС

по договору подряда с эскроу



Механизм финансирования



1

Банк одобряет гражданину – заказчику ипотечный кредит

2

Заказчик выбирает подрядчика и заключает договор подряда

3

Банк открывает заказчику эскроу-счёт и предоставляет ипотеку

4

Банк финансирует подрядчика на строительство дома по договору подряда

Преимущества для подрядчика

- Возможность работы с заказчиками по семейной ипотеке
- Супер-льготное банковское кредитование – от 1% годовых
- Гарантия бесперебойного финансирования
- Налоговые преференции

Преимущества для заказчика

- Возможность использования ипотечных средств по льготным программам (семейная ипотека)
- Защита собственных и ипотечных денежных средств от нецелевого использования или растраты
- Безопасность сделки и страхование средств на счете эскроу (АСВ)

Финансирование подрядчика при ИЖС с эскроу



Название продукта

ИЖС-Подряд



Форма кредита

Возобновляемая
кредитная линия



Лимит задолженности

До 500 млн ₽



Финансирование исполнения

Двумя траншами, до 80% цены по договору.
В процессе строительства возможно
увеличение цены договора подряда с
выдачей дополнительного транша



Срок кредитного договора

2 года



Раскрытие эскроу

Возможно одновременное получение
средств с эскроу после завершения
строительства дома в объеме 100% цены
договора подряда на основании акта
передачи дома заказчику



Комиссия

0,55% годовых от суммы невыбранного
лимита, взимается ежемесячно



Процентные ставки

- 6% годовых – базовая ставка
- 1% годовых – ставка с программой субсидирования



Погашение процентов

Ежемесячно или после завершения строительства



Обеспечение

до 100 млн ₽: поручительство участников (учредителей) компании – заемщика
до 500 млн ₽: залог недвижимости, поручительство юрлица,
или поручительство регионального гарантийного фонда



Погашение транша

После завершения строительства за счет средств, поступивших
со счета эскроу



Срок транша

- В случае заключения ДП до вступления в силу 186-ФЗ равен сроку договора с заказчиком + 28 календарных дней, но не более 365 дней
- В случае заключения ДП после вступления в силу 186-ФЗ равен сроку договора с заказчиком + 56 календарных дней, но не более 365 дней

Требования к подрядчику

- Юридическое лицо или ИП
- Годовая выручка – до 4 млрд ₹
- Срок регистрации – не менее 2 лет *
- Наличие в штате не менее 1 работника с образованием «Промышленное и гражданское строительство»
- Если цена по договору подряда превышает 10 млн ₹ – членство в СРО в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства
- Не менее 5 выполненных контрактов на ИЖС за последние 365 дней*
- Материалы несущих конструкций построенных домов и домов, планируемых к возведению за счёт кредитных средств, должны совпадать (хотя бы с одним из выполненных контрактов)

* Учитываются, в том числе, срок регистрации и выполненные контракты:

- юридических лиц или ИП, доля участия которых в уставном капитале заёмщика составляет 25% и более
- юридических лиц, акционером которых является заёмщик с долей участия в уставном капитале от 50%

Финансовые требования

При ежемесячном погашении %:

- Наличие выручки за прошедший год в размере не менее запрашиваемого лимита
- Наличие чистой прибыли за прошедший год, позволяющей погашать проценты по кредиту (~1/13 от запрашиваемого лимита),

Либо размещение средств на залоговом счете в размере ~1/14 от запрашиваемого лимита.

При погашении % после завершения строительства:

- Наличие выручки за прошедший год в размере не менее запрашиваемого лимита
- Для ИП и ООО на УСН (доходы) – размещение средств на залоговом счете в размере 20% от средней цены дома согласно 5-ти предоставленным контрактам.

Конкурентные преимущества

Кредитного продукта ИЖС-Подряд Банка ДОМ.РФ

ВКЛ

Форма возобновляемой кредитной линии позволяет один раз подписать КД и 2 года пользоваться банковским финансированием



До 500 млн Р

Размер возобновляемой кредитной линии позволяет масштабировать свой бизнес



2 транша

Финансирование договоров подряда двумя траншами (60% + 20%) без запроса платежных поручений



Без залога

Объем кредитной линии до 100 млн Р не требует дополнительного обеспечения (залога)



Подробнее об условиях узнавайте у вашего персонального менеджера

Субсидируемая ставка 1%

по кредитному продукту ИЖС-Подряд
условия получения



Регистрация на территории РФ, не находится в процессе реорганизации, ликвидации \ банкротства, деятельность организации не приостановлена



Проект объекта ИЖС размещен в каталоге проектов строительства на сайте <https://строим.дом.рф>



Договор подряда предусматривает для взаиморасчетов использование счетов эскроу



Кредитный договор заключен начиная с 01.09.2023 по 31.12.2025



У подрядчика должен быть строительный ОКВЭД



Поддержка механизма со стороны государства и ипотечных банков

Распространение основных льготных ипотечных программ на ИЖС с эскроу



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



Снижение 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.



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)

Использование счета эскроу

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

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

СТРОИМ.ДОМ.РФ

цифровая платформа для строительства частного дома



> 500 тыс.

уникальных пользователей цифровой платформы



1%

субсидируемая ставка по ВКЛ (одним из обязательных условий участия в программе является размещение проекта ИЖС на сайте)



1-3 рабочих дней

проверка заявки на публикацию информации о компании или проекта

Клиентский путь на сервисе строим.дом.рф

Этап 1: авторизация

Пройти регистрацию с использованием учетной записи Госуслуг в разделе «Бизнесу». (Организация должна быть привязана к учетной записи на Гос.услугах)

Этап 2: размещение сведений о компании

- (1) Заполнить карточку компании, загрузить документы
- (2) Направить в ДОМ.РФ
- (3) Сведения о компании опубликованы

Этап 3: публикация проектов ИЖС

- (1) Заполнить карточки проектов ИЖС
- (2) Направить в ДОМ.РФ и пройти проверку
- (3) Реализуемые проекты опубликованы

Перейти на сайт Банка
для подачи заявки

