



**МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА
ПЕРМСКОГО КРАЯ**

ул. Ленина, д. 51, г. Пермь, 614000,
тел. (342) 235 10 85,
e-mail: info@msa.permkrai.ru,
ОКПО 78887719, ОГРН 1055900367434,
ИНН/КПП 5902293210/590201001

29.08.2024 № 35-03-03-288

На № _____ от _____

О направлении информации
о механизме строительства жилых
домов по договорам строительного
подряда с использованием счетов
эскроу

Руководителям СРО
(по списку)

В целях развития рынка ИЖС и повышения его прозрачности по поручению Президента РФ в 2024 г. в практику строительства частных домов вводится новый механизм с использованием счетов эскроу. Благодаря ему, снижаются риски неисполнения или некачественного исполнения подрядчиком своих обязательств. Для подрядчиков в сегменте частного домостроения появляется аналог проектного финансирования, а также повышается спрос на ИЖС.

В этой связи направляем презентацию, детально описывающую функционирование механизма. Просим ознакомить с документом заинтересованных лиц, а также разместить на сайте СРО.

Приложение: упомянутое на 7 л.

Первый заместитель министра,
начальник управления
стратегического планирования и
стимулирования развития
строительной отрасли



М.А. Сарвилин

ИЖС

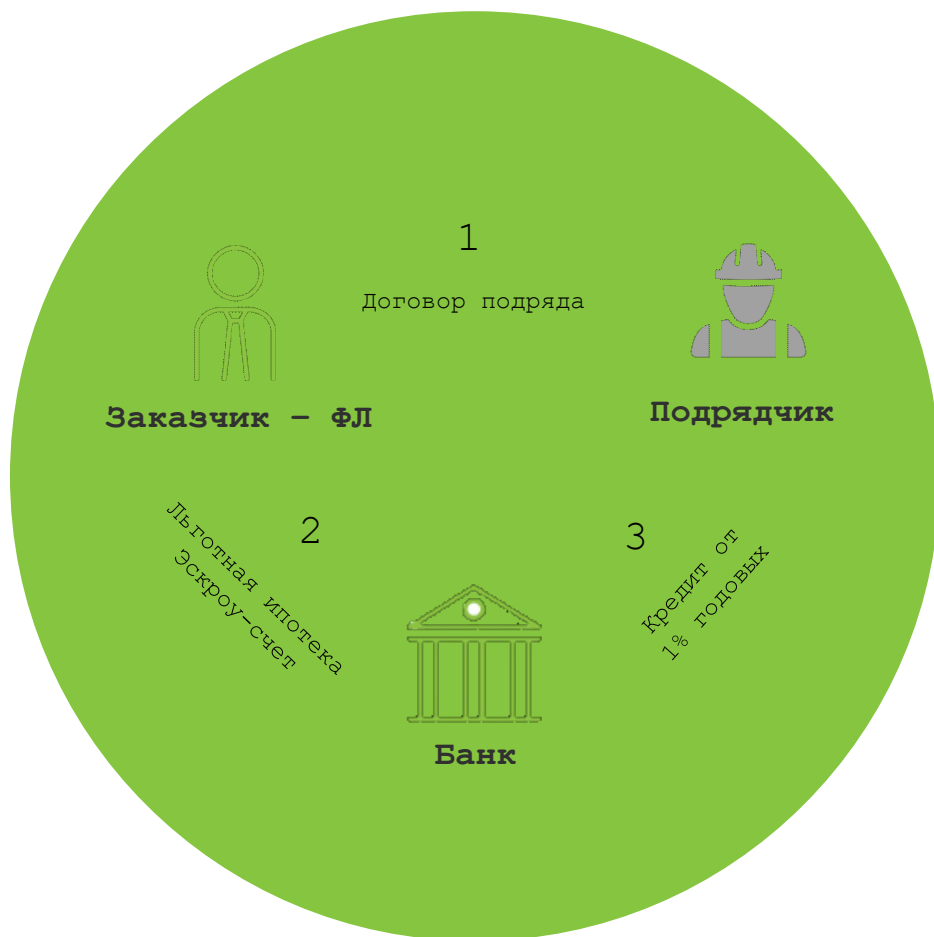
по договору подряда
с эскроу



БАНК



Новый механизм финансирования ИЖС



0

Банк одобряет гражданину – заказчику ипотечный кредит

2

Банк открывает заказчику эскроу-счёт и предоставляет ипотеку

Преимущества для заказчика

- Самая низкая ипотечная ставка
- Защита собственных и ипотечных денежных средств от нецелевого использования или растраты

1

Заказчик выбирает подрядчика и заключает договор подряда

3

Банк финансирует подрядчика на строительство дома по договору подряда

Преимущества для подрядчика

- Возможность работы с заказчиками через эскроу
- Супер-льготное банковское кредитование – от 1% годовых
- Гарантия бесперебойного финансирования



Финансирование подрядчика при ИЖС с эскроу



Название продукта

ИЖС-Подряд



Форма кредита

Возобновляемая
кредитная линия



Лимит задолженности

До 500 млн ₽



Финансирование исполнения договора подряда

Двумя траншами, до 80% цены по договору.

В процессе строительства возможно увеличение цены договора подряда с выдачей дополнительного транша



Срок кредитного договора

2 года



Срок транша

- Равен сроку договора с заказчиком плюс 28 календарных дней, но не более 365 дней



Процентные ставки

- 6% годовых при сроке строительства до 11 мес.
- 2% годовых при сроке строительства до 5 мес.
- 1% годовых – с программой субсидирования, срок строительства до 11 мес.



Погашение процентов

Ежемесячно или после завершения строительства



Погашение транша

После завершения строительства



Обеспечение

- до 50 млн руб. – поручительство участников компании – заемщика
- до 500 млн ₽: залог недвижимости, поручительство юрлица, или поручительство регионального гарантийного фонда

Требования к подрядчику – заемщику по ИЖС-Подряду



- Юридическое лицо или ИП
- Годовая выручка – до 4 млрд Р
- 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 Р – **членство в СРО** в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства

***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%



- 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)

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 компаний на УСН (доходы) – размещение средств на залоговом счете в размере 20% от средней цены дома согласно 5-ти предоставленным контрактам.



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

СТРОИМ.ДОМ.РФ

уникальная цифровая платформа для строительства частного дома



Преимущества для подрядчика



> 300 тыс. уникальных пользователей цифровой платформы



1% субсидируемая ставка по ВКЛ (одним из обязательных условий участия в программе является размещение проекта ИЖС на сайте)

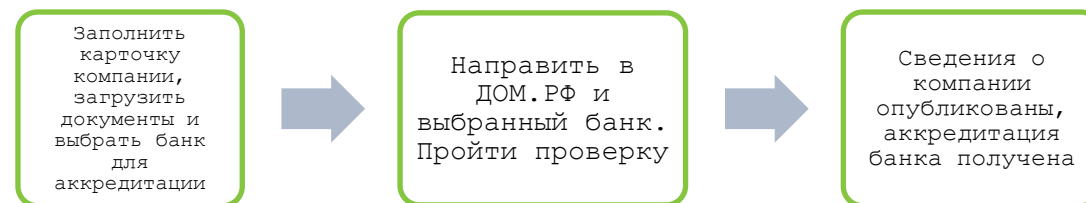


1-3 дней проверка заявки на публикацию информации о компании или проекта

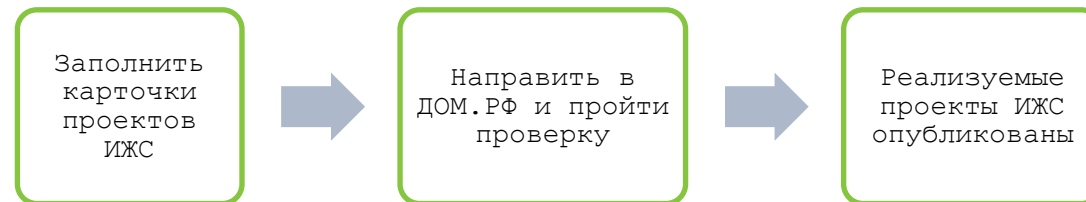
Этап 1- авторизация

Пройти регистрацию с использованием учетной записи ЕСИА* (Госуслуги) в разделе «Бизнесу» на СТРОИМ.ДОМ.РФ
* организация должна быть привязана к учетной записи ЕСИА

Этап 2- размещение сведений о компании



Этап 3- публикация проектов ИЖС



Контакты для обратной связи:

Ануфриева Александра
+7 919 470 87 45

Руководитель Малый и средний бизнес Банк АО Банк
«Дом.РФ»

aleksandra.anufrieva@domrf.ru

