

МБФН-2024

ПАРТНЕРЫ
ФОРУМА



8-Й МЕЖДУНАРОДНЫЙ
БИЗНЕС ФОРУМ
НЕДВИЖИМОСТИ



25-26
СЕНТЯБРЯ
Санкт-Петербург

ИЖС В ЭСКРОУ: БАЛАНС ИНТЕРЕСОВ

Лобов Сергей Николаевич

ООО «Экопан Северо-Запад»

МБФН-2024

ПАРТНЕРЫ
ФОРУМА



**Президент России Владимир Путин
подписал два закона, регулирующие
применение механизма эскроу при
строительстве частных домов.**

Федеральный закон №186-ФЗ от 22.07.2024 г.

8-Й МЕЖДУНАРОДНЫЙ
БИЗНЕС ФОРУМ
НЕДВИЖИМОСТИ

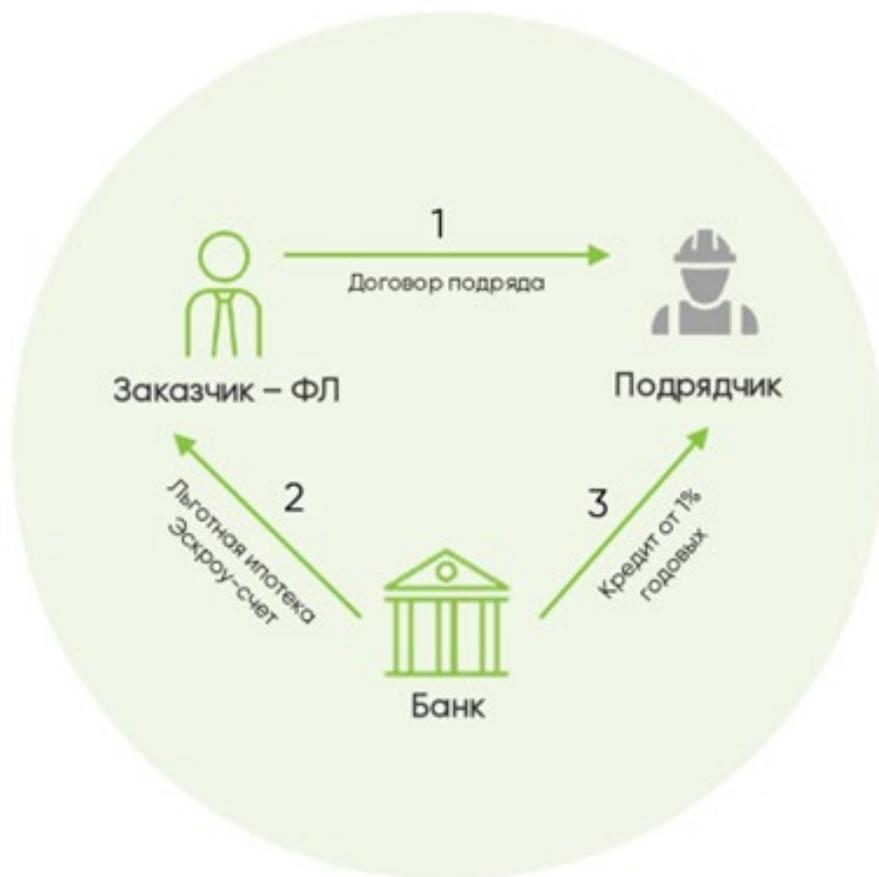


25-26
СЕНТЯБРЯ
Санкт-Петербург



Теперь ЭСКРОУ-счет можно будет использовать в ИЖС — закон вступает в силу 1 марта 2025 года. При этом его исполнение носит **ДОБРОВОЛЬНЫЙ ХАРАКТЕР** — об открытии такого счета должны договориться стороны, то есть заказчик и подрядчик.

Новый механизм финансирования ИЖС



①

Банк одобряет гражданину - заказчику ипотечный кредит

①

Заказчик выбирает подрядчика и заключает договор подряда

②

Банк открывает заказчику эскроу-счёт и предоставляет ипотеку

③

Банк финансирует подрядчика на строительство дома по договору подряда

Преимущества для заказчика

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

Преимущества для подрядчика

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



Счета эскроу при строительстве дома по договору подряда выгодны подрядчику и заказчику

Возможности:



Для подрядчика

- Доступное банковское финансирование на полную стоимость строительства дома
- Снижение рисков кассовых разрывов при строительстве
- Возможность заблаговременного поэтапного авансирования на приобретение строительных материалов в рамках графика
- Увеличение оборота за счет создания дополнительного спроса



Для заказчика

- Выбор своего дома из проверенных и востребованных проектов, в том числе типовых проектов или домокомплектов
- Защита от недобросовестных подрядчиков
- Защита средств на счете эскроу до завершения строительства дома
- Повышение одобряемости ипотечных заявок
- Отсутствие необходимости предоставления дополнительного залога или поручительства



Цели перехода на эскроу (позитивные последствия)

- «Безопасность» строительства
- «Прозрачность» строительных компаний
- Сохранение ипотечного рынка (!)

Негативные последствия от ввода эскроу

- Сворачивание бизнеса
- Рост стоимости строительства
- Снижение выдач по ипотеке (!)



БАНК

- Выступает гарантом сделки
- Выдает ипотеку Заказчику
- Выдает кредит Подрядчику
- Отсутствие рисков
- Дополнительный доход



ЗАКАЗЧИК

- Ипотека на упрощенных условиях
- Отсутствие рисков в строительстве
- Завышенная стоимость
- Возможность «дойти» подрядчика



ПОДРЯДЧИК

1. Строит на чужой земле
2. Кредит
3. Уменьшение объемов строительства
4. Сокращение штата сотрудников
5. Потребительский терроризм
6. Риск потери бизнеса

МБФН-2024

ПАРТНЕРЫ
ФОРУМА



8-Й МЕЖДУНАРОДНЫЙ
БИЗНЕС ФОРУМ
НЕДВИЖИМОСТИ



25-26
СЕНТЯБРЯ
Санкт-Петербург



Спасибо за внимание!