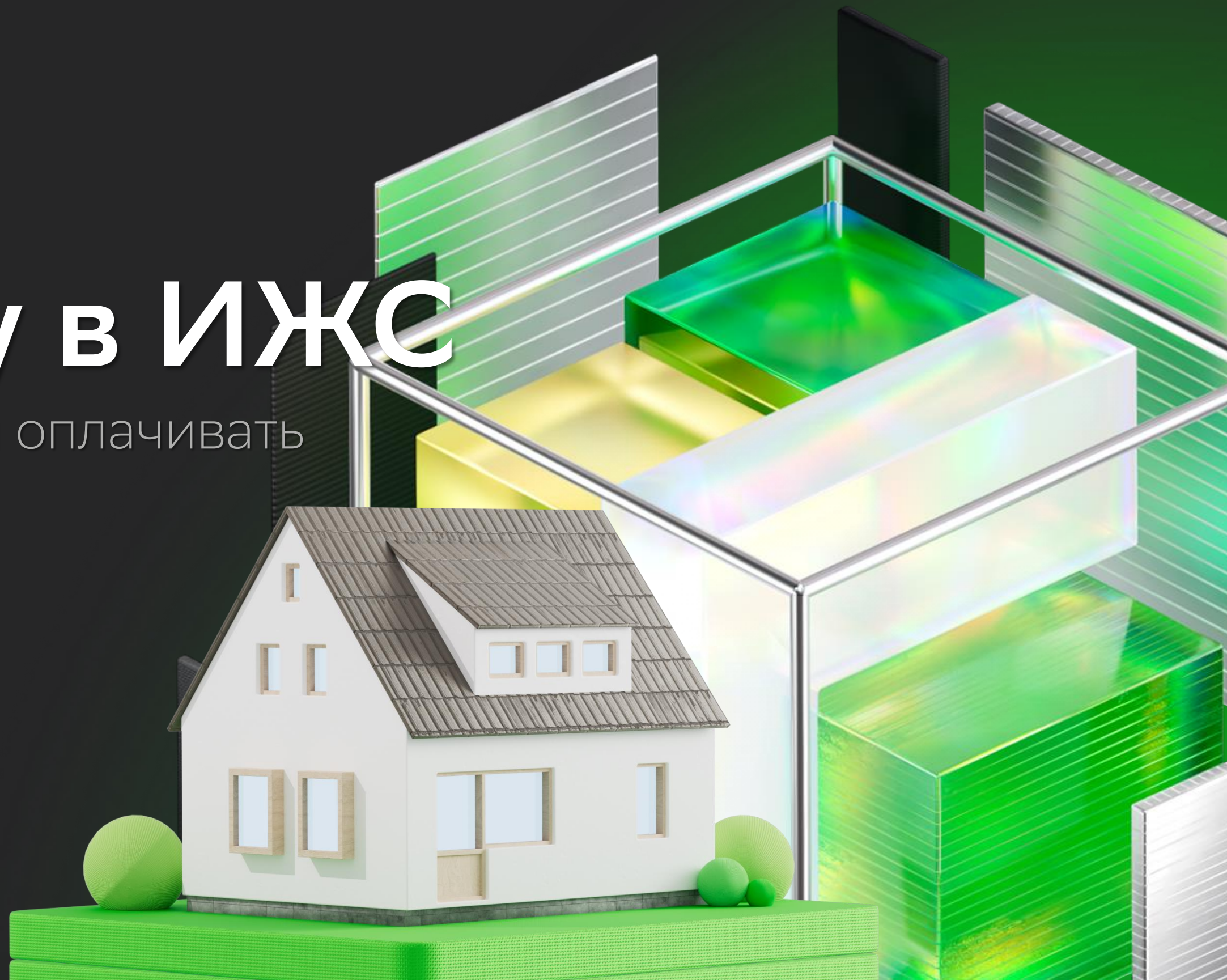


Эскроу в ИЖС

Принять нельзя оплатить



1 марта день перемен на рынке ИЖС

Использование эскроу
и условиях его раскрытия

Работа с ЕИСЖС

Отмена НДС
для подрядчика

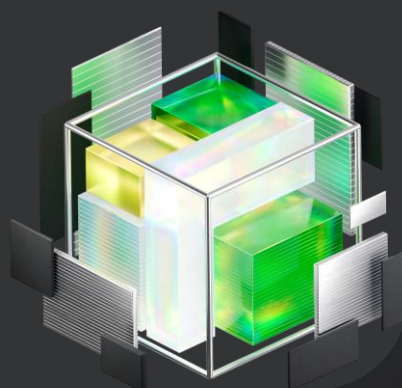
Особенности договора
строительного подряда

Баланс прав и обязанностей
участников сделки

ЭСКРОУ В ИЖС

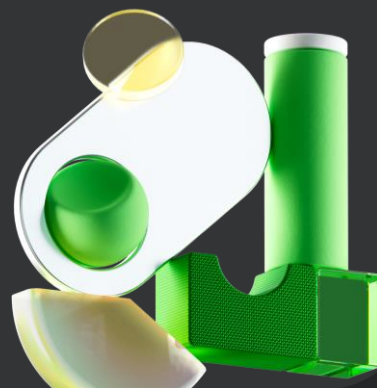
1Q 2023

Начало проработки закона по ЭСКРОУ в ИЖС не дожидаясь принятия закона
Банки начали также проработку своих продуктов



4Q 2023

Дом.рф проводит первую сделку с использованием эскроу счета в ижс



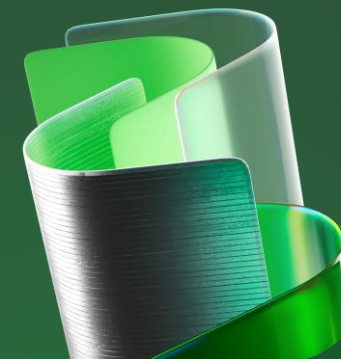
2Q 2024

Сбер запускает программу кредитования ФЛ с использованием эскроу счетов



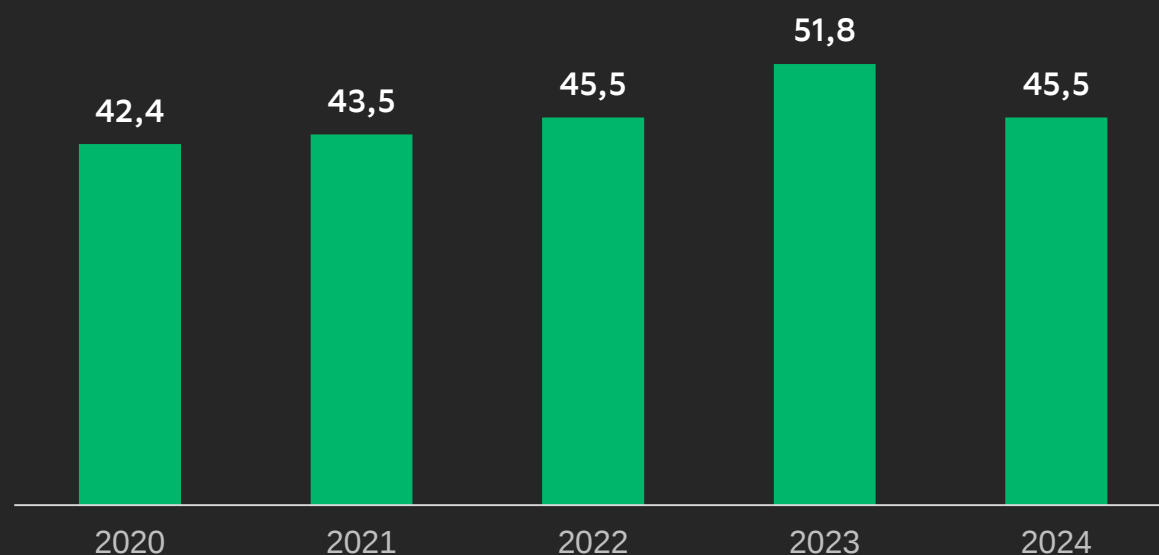
3Q 2024

Сбер запускает кредитование ЮЛ/ИП

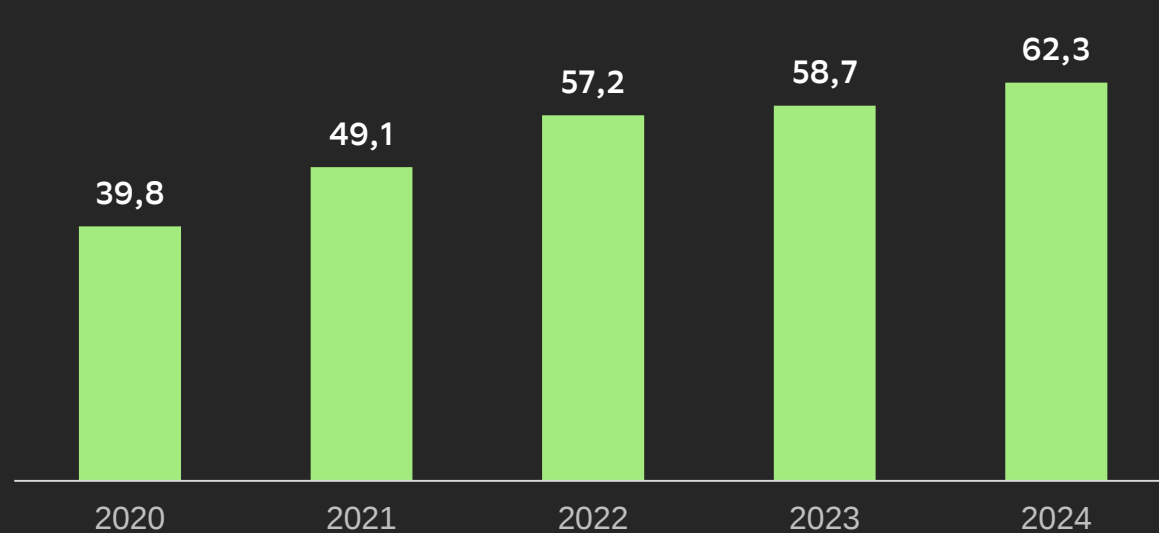


Почему ИЖС – новый драйвер рынка?

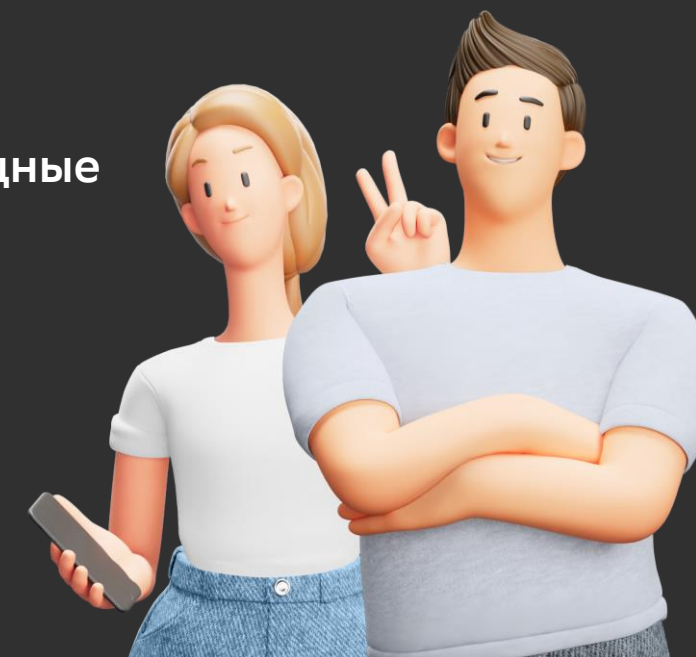
Площадь введенных в эксплуатацию МКД,
млн м²



Площадь введенных в эксплуатацию ИЖС,
млн м²



Количество семей,
улучшивших жилищные
условия, млн



Главные нововведения

Эскроу – не обязательно, но выгодно

1

- Льготная ипотека
- Налоговые послабления

Типовое строительство и прозрачность

2

- Обязательное использование типовой проектной документации или домокомплекты
- Размещать данные о проектах в ЕИСЖС (сроки и порядок размещения – постановление Правительства № 319)

Земля – основа всего

3

Строить можно на ЗУ заказчика
(собственность, аренда)

Особенности договора подряда

4

- Указать способ оформления права собственности заказчика на дом
- Кто будет инициатором получения уведомлений, постановки на учет
- Возможность самостоятельно купить домокомплект
- Начальный, промежуточный, конечный сроки строительства

Финансовые особенности

5

- Раскрытие эскроу = зарегистрированное право собственности на дом
- Срок депонирования = срок строительства+6 мес.
- Меняется цена договора – корректируется сумма на эскроу
- Можно использовать маткапитал
- Деньги можно направить подрядчику или его банку-кредитору

Вопросы правоприменения: точки над «і»

Передаточный акт



Регистрация права



Эскроу



- Затягивание приемки
- Отказ в подписании передаточного акта
- Необоснованные претензии по качеству



ИЖС: территория баланса

Будущее ИЖС

– за балансом интересов всех участников правоотношений

Прозрачность строительства –
вся стройка в ЕИСЖС

Проектного финансирования

Развитие института приемки в ИЖС

Господдержка (льготная ипотека,
налоговые послабления)

Гарантии безопасности денежных
средств (эскроу, страхование)

Доверие заказчиков

