

Как подрядчику правильно работать с эскроу



Запущена реформа частного домостроения



Принятые законы

- ✓ **№ 186-ФЗ от 22.07.2024**
Урегулирован порядок взаиморасчетов с использованием счетов эскроу
- ✓ **№ 187-ФЗ от 22.07.2024**
Подрядчику предоставлено право оформления документации для ИЖС (уведомления, регистрация права собственности), счета эскроу застрахованы в АСВ
- ✓ **№ 283-ФЗ от 08.08.2024**
Подрядчики ИЖС, использующие счета эскроу, освобождены от уплаты НДС

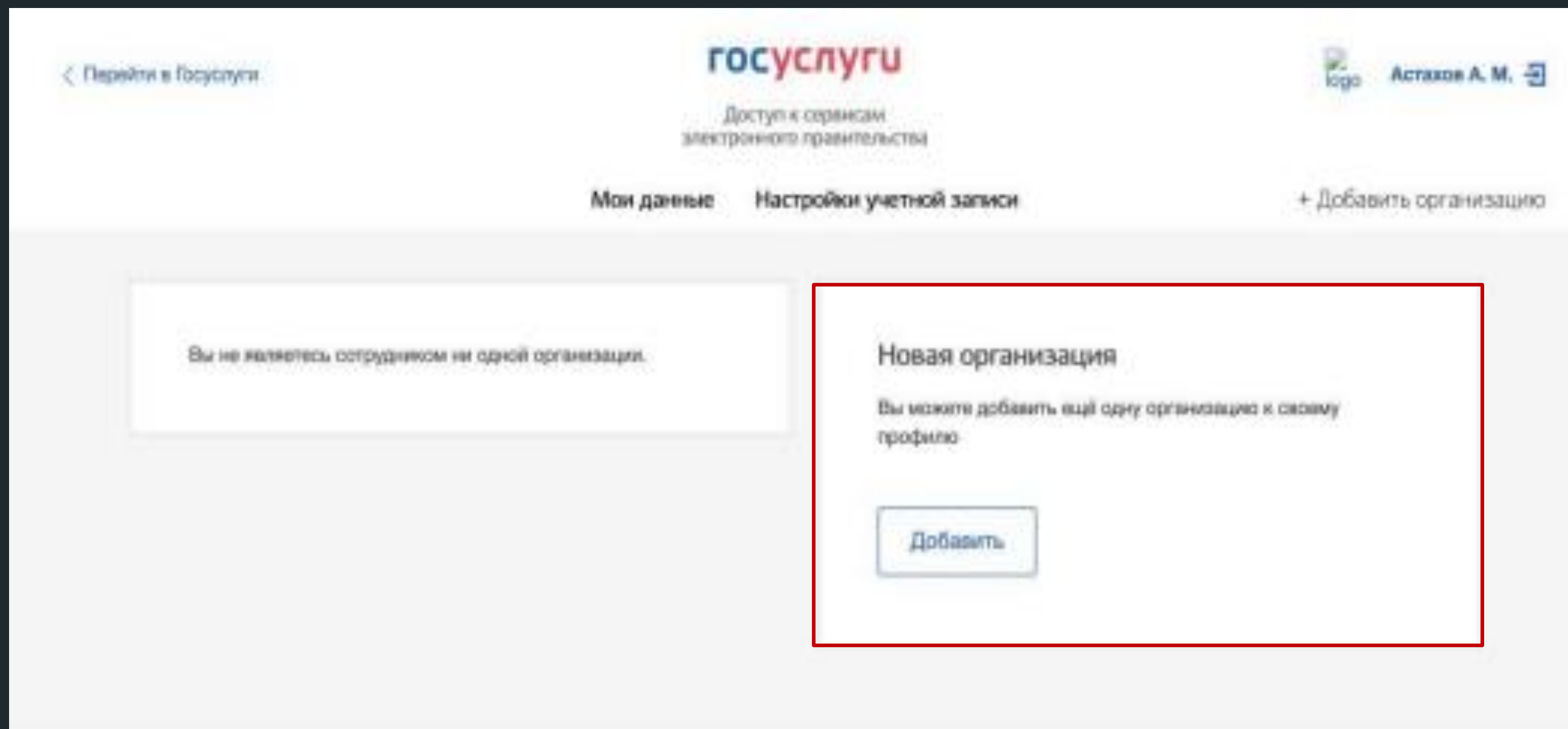
Этапы работы с эскроу

- 1** Получение уникального ID компании на портале [строим.дом.рф](https://strimdom.ru)
- 2** Публикация проектов домов на портале [строим.дом.рф](https://strimdom.ru)
- 3** Внесение сведений о договоре подряда, заключенного с заказчиком
- 4** Открытие счета эскроу
- 5** Строительство и приемка частного дома
- 6** Регистрация права собственности на построенный объект
- 7** Раскрытие счета эскроу и оплата услуг подрядчика

Этап №1 | Получение уникального ID компании



1 Зарегистрировать компанию на госуслугах



Создать личный кабинет организации на Госуслугах может только ее руководитель при наличии

- Подтвержденной учетной записи
- Усиленной квалифицированной электронной подписи (УКЭП) на токене

Важно

Создать личный кабинет организации можно только на компьютере – через браузер. В приложении «Госуслуги» такой возможности нет

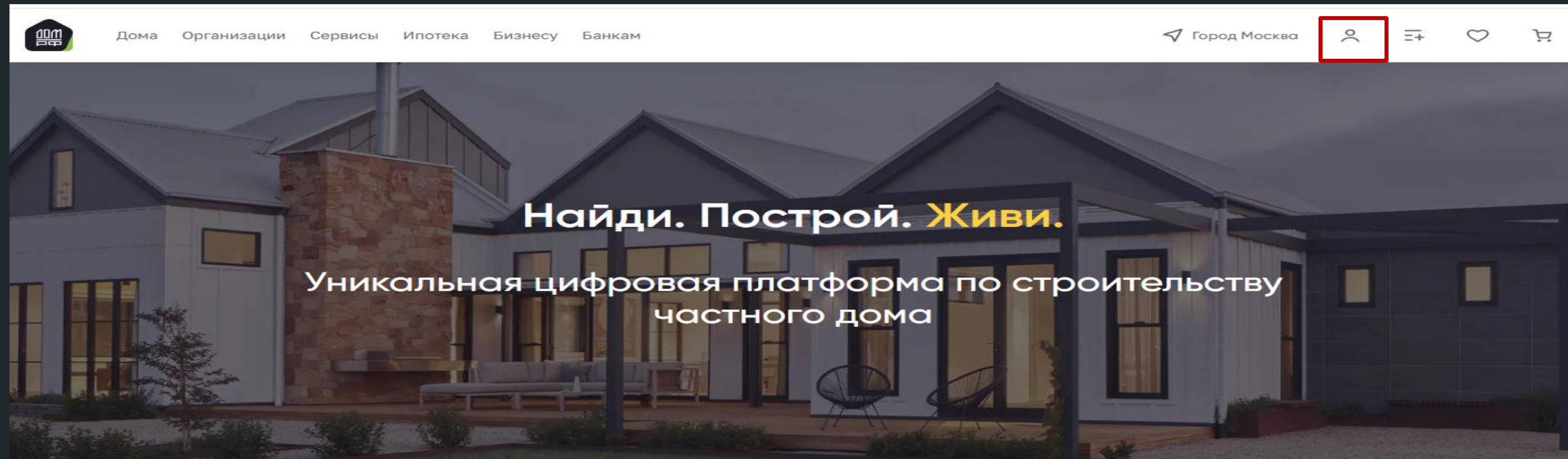
1. Войдите на страницу «Учетные записи и роли». Выберите: Создать → Организации
2. Вставьте токен с УКЭП в компьютер и нажмите «Продолжить». Дождитесь окончания проверки
3. Проверьте данные организации и руководителя, укажите корпоративную электронную почту, нажмите «Продолжить»
4. Нажмите «Отправить» и дождитесь окончания проверки — она занимает от 15 минут до 5 календарных дней, сроки зависят от загруженности ФНС. Уведомление о результате проверки придет на электронную почту, указанную в учетной записи гражданина

Личный кабинет организации будет отображаться на странице «Учетные записи и роли»

Этап №1 | Получение уникального ID компании



2 Войти в личный кабинет на строим.дом.рф как юридическое лицо



15 мин.
Заполнение
карточки
компании

3 Заполнить информацию в разделе «Данные компании»



Поставщик услуг

Данные компании

Проекты строительства

Сделки

Взаимодействие с банками ▾

Совет

Заранее определите в штате компании сотрудника, отвечающего за взаимодействие с порталом (не обязательно нового!). В его обязанность может входить:

- Загрузка информации о проектах частных домов
- Загрузка договоров строительного подряда, заключенных с ФЛ
- Отработка входящих заявок от заказчиков

Этап №1 | Получение уникального ID компании



Информация об организации	
Логотип компании	!
Адреса и часы работы компании	✓
Ответственные лица	✓
Иные сведения	!
Уполномоченные банки	✓
Информация о банкротстве	✓
Подтвержденный опыт строительства	!
Взаимодействие с банками	

✓ Требования в соответствии с 186-ФЗ

! Для получения статуса «Расширенный профиль»



Получение статуса «Расширенный профиль» подтверждает раскрытие подрядчиком дополнительной информации о себе, что является конкурентным преимуществом перед другими организациями

Этап №2 | Публикация проектов



Общая информация

1. Наименование
2. Архитектурный стиль
3. Регионы строительства
4. Доступность проект с эскиру
5. Соответствие «Зеленому ГОСТу»

Основные характеристики

1. Техничко-экономические показатели
2. Объемно-планировочные решения
3. Конструктивные решения
4. Подключения к сетям

Файлы проекта

1. Рендеры
2. План по подземным и надземным этажам
3. Схема фасадов

Сметный расчет

1. Наименование этапа
2. Стоимость работ
3. Стоимость материалов

Точная и полная смета строительства — конкурентное преимущество

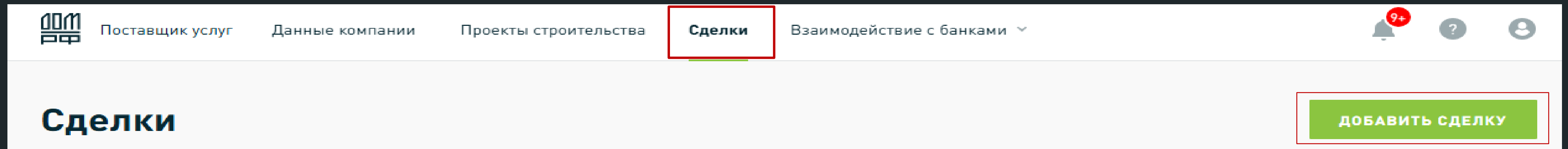
Важно

Доступ к публикации проекта возможен после прохождения модерации карточки компании

Этап №3 | Внесение сведений о договоре подряда



Обязанность подрядчика по раскрытию сведений договора подряда установлена в 186-ФЗ



Сроки регламентированы
п. 10 (10) Постановления
Правительства №319



В случае не размещения штраф

- **До 30 тыс. руб.** – ИП
- **До 200 тыс. руб.** – ЮЛ

Регламентировано **статьей 13.19.3.**
Кодекса Российской Федерации об
административных правонарушениях

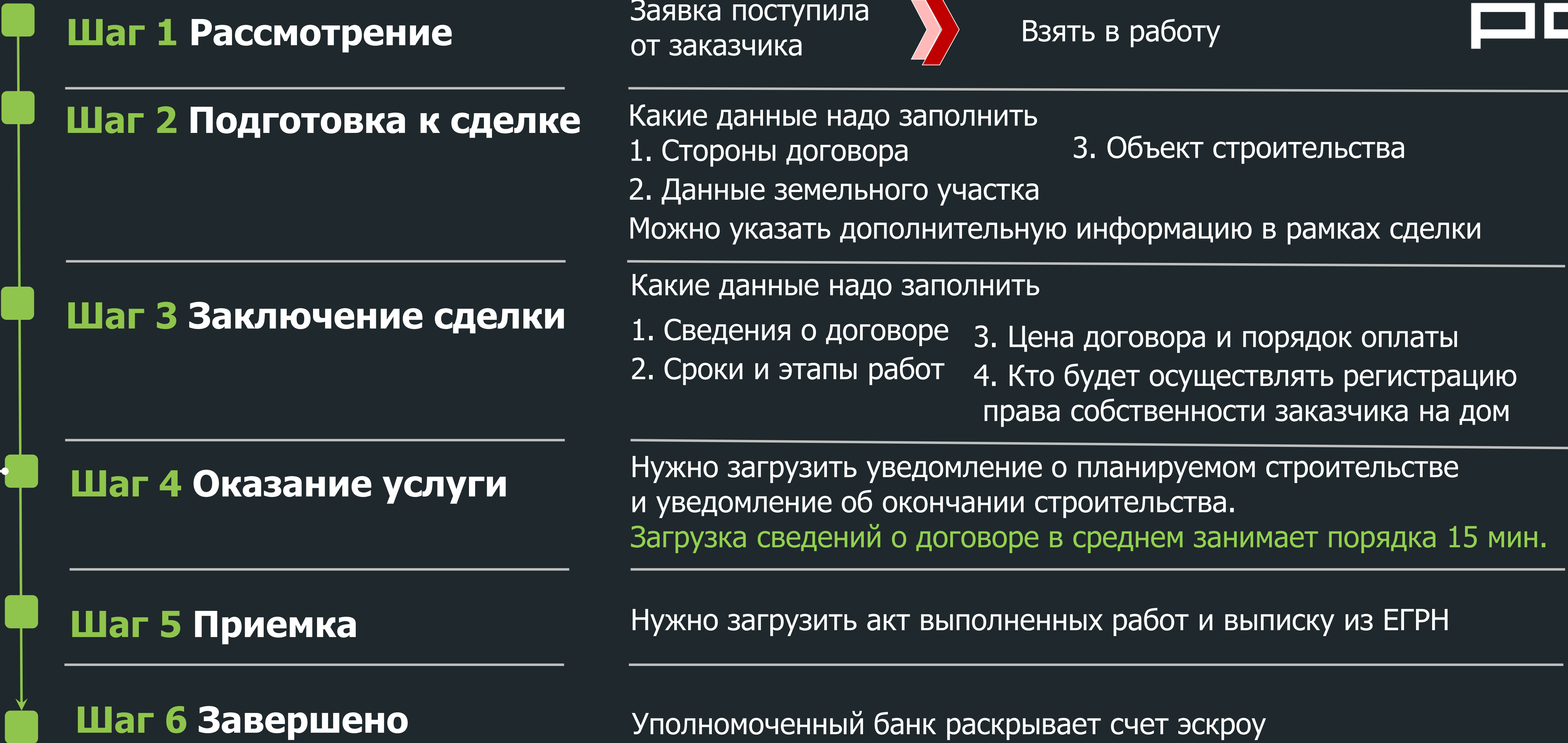
Совет

Сопровождение клиента на всех этапах
сделки – ваше конкурентное преимущество

Важно

Подрядчик обязан размещать сведения
о заключенном с заказчиком договоре
строительного подряда не позднее 5 рабочих
дней с даты заключения.

Этап №3 | Внесение сведений о договоре подряда



Важно

Договор считается размещенным на портале после перехода на этап «Оказание услуги»

Этап №3 | Внесение сведений о договоре подряда



Шаг 4. Оказание услуги

Важно

Получение уведомлений может осуществляться подрядчиком, если это предусмотрено условиями договора строительного подряда

Взаимодействие с разрешительными органами

Информация отсутствует.
Укажите уведомления

ДОБАВИТЬ

Виджет для загрузки уведомлений о планируемом строительстве и об окончании строительства

Получение уведомлений заказчиком



Взаимодействие с разрешительными органами

☐ Регистрация дома в упрощенном порядке ?

Регистрация в рамках дачной амнистии

Получение уведомлений подрядчиком



! При регистрации по дачной амнистии риск отказа в постановке дома на учет значительно выше, чем при уведомительном порядке

Этап №4 | Открытие счета эскроу



Шаг 1

Заказчик оставляет в банке заявку на открытие счета

Шаг 2

Заказчик и подрядная организация предоставляют в банк необходимые документы для заключения договора и открытия счета

Шаг 3

После этого заключается трехсторонний договор и открывается счет

Эскроу-счет должен быть открыт в одном из уполномоченных банков. Критерии включения в перечень уполномоченных банков определены Постановлением Правительства РФ от 18.06.2018 №697

Важно

- Если в банк обращается сотрудник компании от имени руководителя, **необходимо наличие доверенности**
- Если строительство осуществляется подрядчиком **за счет проектного финансирования**, то эскроу-счет должен быть открыт в уполномоченном банке-кредиторе подрядчика
- Если строительство осуществляется подрядчиком **за счет собственных средств**, то эскроу-счет может быть открыт в любом уполномоченном банке по договоренности с заказчиком

Этап №5 | Строительство и приемка дома



Рекомендации

1 Детализируйте этапы

Четко пропишите в договоре объемы работ и сроки их выполнения по каждому этапу

2 Укажите критерии приемки

Какие работы считаются выполненными, кто подписывает акты (заказчик, технический надзор)

3 Пропишите порядок урегулирования разногласий

Что делать, если заказчик не подписывает акт, как решать споры (экспертиза, суд)

4 Фиксируйте все изменения к договору подряда

Дополнительные работы согласовывайте подписанием доп. соглашений, иначе их могут не оплатить

5 Ведение фотофиксации и журнала работ

Поможет доказать выполнение обязательств в случае спора



Важно

Документальная дисциплина и прозрачность для заказчика – главный союзник в любых спорах

Этап №5 | Строительство и приемка дома



Проектное финансирование – способ для масштабирования строительства с эскроу



Формы кредитования

- Возобновляемая кредитная линия;
- Невозобновляемая кредитная линия;
- Кредит



БАНК

Важно!!!

Для получения проектного финансирования необходимо вести прозрачную деятельность, а именно:

- Своевременно формировать и сдавать бухгалтерскую отчетность;
- Не находиться в стадиях банкротства;
- Не допускать исполнительных производств и судебных разбирательств;
- Соблюдать сроки строительства и раскрытия информации на [строим.дом.рф](https://strim.dom.rf)

Этап №5 | Строительство и приемка дома

ДОМ.РФ запустил программу поддержки ИЖС



Реализация

1 млрд руб.
Бюджет программы

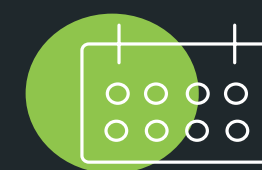
<1% годовых
Ставка по кредиту
для подрядных
организаций

>1 млн кв. м
Нового жилья будет
профинансировано
в рамках программы

Основные условия



Разместить проекты частных домов на [строим.дом.рф](https://stroim.dom.rf)



Заклучить кредитный договор не позднее 31.12.2025 г.



Строительство частного дома должно осуществляться на земельном участке, вид разрешенного использования которого допускает ИЖС (строительство индивидуальных жилых домов или садовых домов)



Договор подряда не должен включать приобретение мебели и иных предметов интерьера, а также выполнение работ по благоустройству земельного участка, на котором расположен ИЖД

Этап №6 | Регистрация права собственности



Шаг 1

Подписать акт приема-передачи
с заказчиком

Шаг 2

Пригласить кадастрового инженера
и составить технический план дома

Шаг 3

Направить уведомление
об окончании строительства
в уполномоченный орган власти

Шаг 4

Получить выписку из ЕГРН

- На бумажном носителе в уполномоченный орган или с помощью почтового отправления
- Через МФЦ
- Через ЕПГУ или региональный портал государственных и муниципальных услуг (за исключением случаев, если уполномоченным на выдачу разрешения на строительство органом является федеральный орган исполнительной власти в сфере государственной охраны)
- Через ГИС обеспечения градостроительной деятельности

Важно

Регистрация построенного объекта недвижимости может осуществляться подрядчиком, если это предусмотрено условиями договора строительного подряда

Этап №7 | Раскрытие счета эскроу



Шаг 1

Заполнить сведения о завершении строительства и загрузить выписку из единого государственного реестра недвижимости в личном кабинете подрядчика на портале строим.дом.рф

✓ **Регистрация права собственности**

Лицо, обеспечивающее регистрацию права собственности:

Дата регистрации права собственности:

Виджет для загрузки выписки из ЕГРН

Шаг 2

Предоставить уполномоченному банку сведения о государственной регистрации права собственности заказчика на жилой дом

- Через банковское приложение
- По почте
- На бумажном носителе в офис банка

Шаг 3

Банк осуществляет в течение 5 рабочих дней раскрытие счета эскроу в пользу подрядной организаций

Важно

Регистрация построенного объекта недвижимости может осуществляться подрядчиком, если это предусмотрено условиями договора строительного подряда

Полезные ссылки



Порядок работы
с эскроу-счетами



Как правильно
заполнять визуалы
в карточке проекта



Telegram-канал
строим.дом.рф



ДОМ.РФ запустил тест для подрядчиков



Время прохождения теста

➤ Не более 15 минут

Всего вопросов

➤ 15

Тематики

- Финансирование
- Законодательство
- Взаимодействие с заказчиками

Ссылка на прохождение теста





Телефон
8 (800) 755-55-00

Почта
nash@domrf.ru

Сайт
дом.рф
Строим.дом.рф