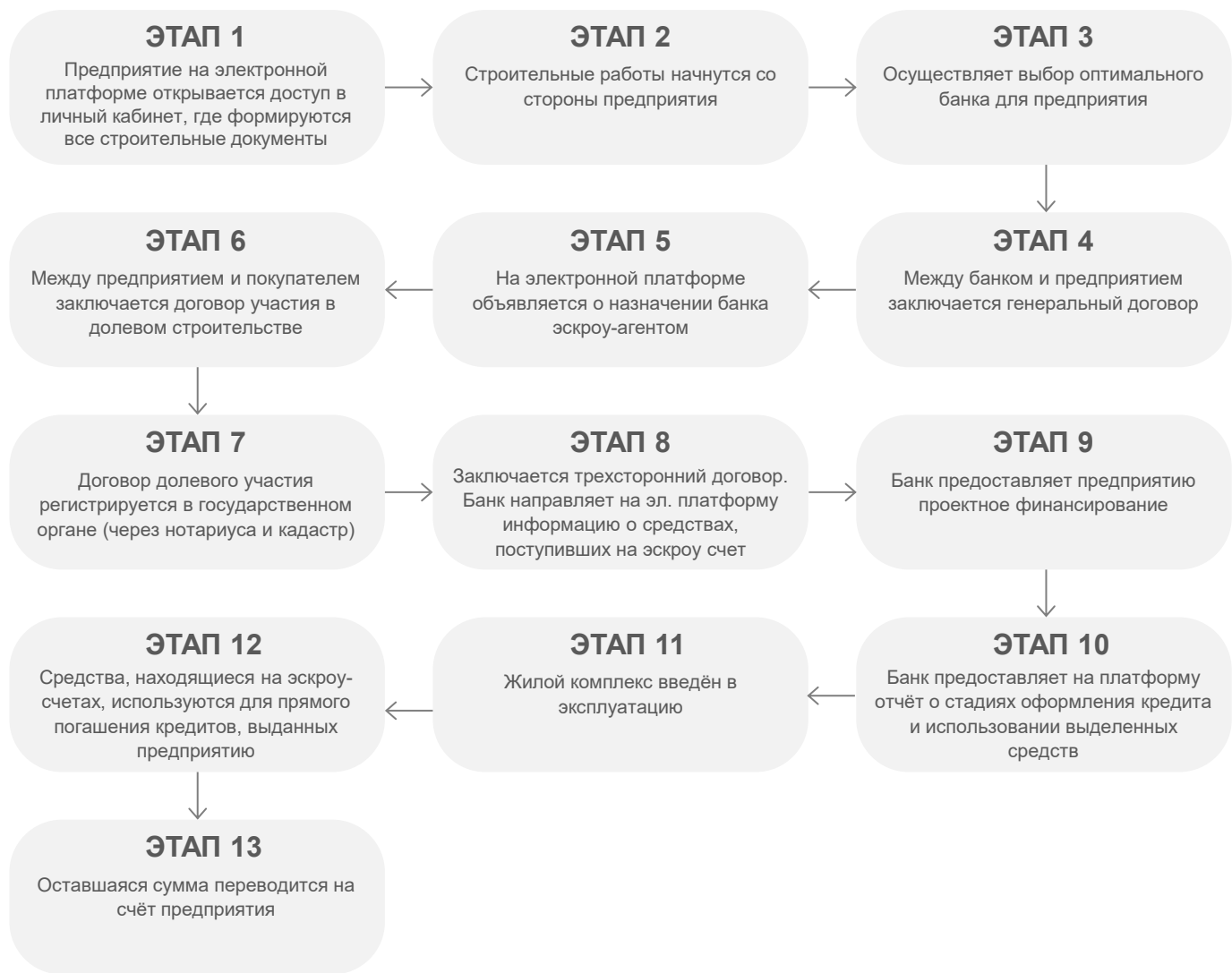


ИНФОРМАЦИЯ ОБ ЭФФЕКТИВНЫХ МЕХАНИЗМАХ ФИНАНСИРОВАНИЯ ПРОЕКТОВ В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ

АПРЕЛЬ 2026

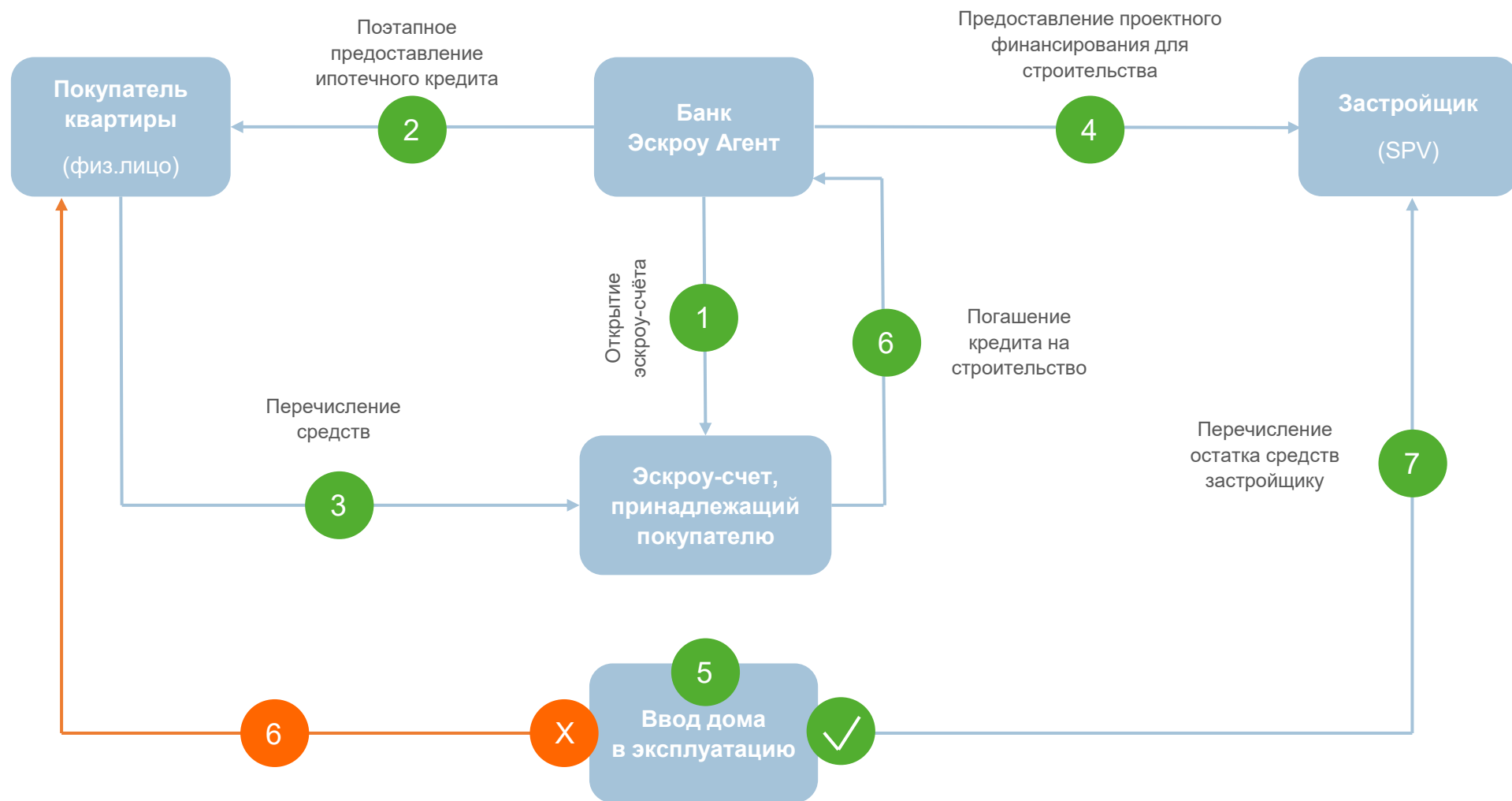
Схема кредитования застройщика с ЭСКРОУ



УСЛОВИЯ ЭСКРОУ-СЧЕТОВ

- Счет эскроу открывается отдельно по каждому договору участия в долевом строительстве (ДДУ);
- Максимальный остаток средств на счете равен цене ДДУ;
- Закрытие счета после ввода объекта в эксплуатацию / по истечении срока условного депонирования / при расторжении ДДУ.

Схема проектного финансирования строительства многоквартирного жилого комплекса



Этапы работы эскроу-счёта

01

СОГЛАСОВАНИЕ ДДУ

Между предприятием и покупателем заключается договор участия в долевом строительстве

02

РЕГИСТРАЦИЯ

Договор долевого участия регистрируется в государственном органе (через нотариуса и кадастр)

03

ОТКРЫТИЕ СЧЁТА ЭСКРОУ

Подписание договора счёта эскроу дистанционно или в офисе банка

04

ПОПОЛНЕНИЕ СЧЁТА ЭСКРОУ

Безналичный перевод, внесение наличных денежных средств, зачисление субсидий, ипотеки

05

ЗАКРЫТИЕ СЧЁТА ЭСКРОУ

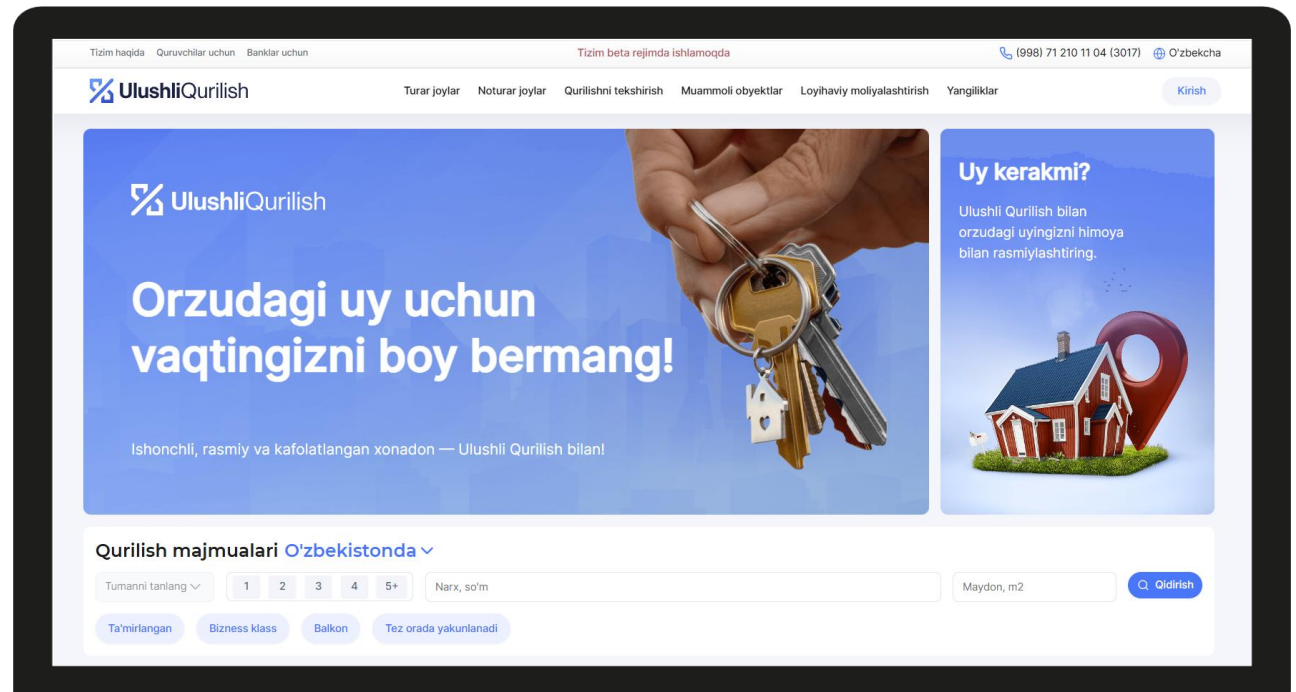
Ввод объекта в эксплуатацию и перечисление средств с эскроу
Расторжение ДДУ
Истечение срока условного депонирования

Деньги покупателя не поступают застройщику, а хранятся на защищенном счете в банке до полного завершения строительства

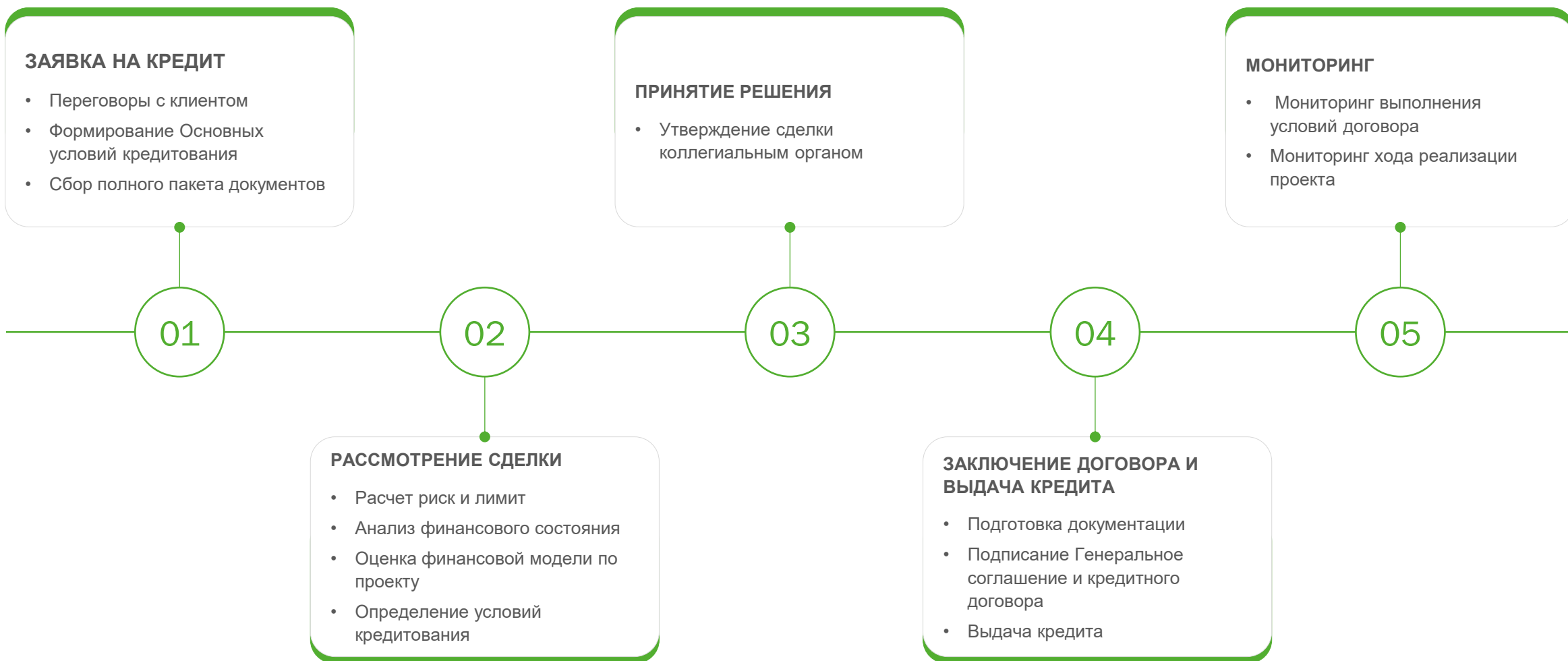
Банки не просто кредитуют, а контролируют ход строительства и целевое использование средств

При возникновении у застройщика проблем с завершением строительства дома, банк возвращает внесенные деньги покупателям

После завершения строительства банк переводит деньги покупателей застройщику



Основные этапы оформления проектного финансирования строительства многоквартирных домов



Направления и этапность освоения

	Инициатор проекта	Банковский кредит
Расчет необходимого финансирования по проектно-сметной документации	30%	70%
В том числе, по видам работ		
Для строительных конструкций (полные этажи, кровля, наружные оконные рамы и двери)	30%	35%
Для отделочных работ (внутренняя отделка и инженерные работы)		28%
На коммуникации и благоустройство территории		7%

№		Если предусмотрено в смете расходов	
1	Общие сметные расходы	Из этого данные расходы исключаются:	Размер выделяемого кредита
2		• Компенсация за демонтажные работы	
3		• Прочие расходы (заказчика)	
4		• Проценты по кредиту	
5		• Объем выполненных работ	
		• Выручка от продаж	

Для информации: перед финансированием проекта согласуется часть платежа с инициатором проекта

Мониторинг проекта экспертами банка*

1 ЭТАП. ВЫЕЗД НА ОБЪЕКТ СТРОИТЕЛЬНОГО ЭКСПЕРТА БАНКА

- Фотоотчет - Работ по строительству объекта
- По видео с Online-камер

2 ЭТАП. АНАЛИЗ ДОКУМЕНТОВ

- Реестры договоров, актов выполненных работ, платежей
- График строительства
- Соответствие расходов проектно-сметной документации
- Отчет клиента о ходе реализации проекта

3 ЭТАП. ЧТО ДЕЛАЕМ:

- Анализируем освоение средств по каждой статье расходов и контролируем объём авансирования
- Анализируем новые договоры и акты выполненных работ за отчетный период, сроки выполнения работ
- Проверяем наличие основных строительных рисков, возникших в ходе реализации
- Определяем отставание строительства – сравнивая фактическую строительную готовность с плановой
- Определяем возможное удорожание строительства – сравнивая строительную готовность по актам выполненных работ с фактической строительную готовность
- Анализ продажи квартир покупателям, плана продаж и поступления средств на согласованные (строго установленные) с банком расчётные счета

* Периодичность – ежеквартально/ежемесячно

