

СЧЕТА ЭСКРОУ

Глобальные проблемы

АЙСИНА ОКСАНА

||| унк





ЭСКРОУ

Это специальный счёт для
безопасного проведения расчетов
между покупателем и продавцом

A high-angle, black and white photograph of a massive concrete dam. The dam's surface is composed of large, rectangular concrete panels. A narrow walkway with a metal railing runs along the top edge of the dam. A small figure of a person is visible on this walkway, providing a sense of scale to the enormous structure. The background is a clear, dark sky.

В КАКИХ БАНКАХ ОТКРЫВАЮТ СЧЕТА ЭСКРОУ ?

**ПЕРЕЧЕНЬ УСТАНОВЛЕН ПОСТАНОВЛЕНИЕМ
ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ ОТ 18.06.18 №697
ПУБЛИКУЕТСЯ НА САЙТЕ ЦБ**

Было



ДОЛЬЩИК



БАНК

**ДЕНЬГИ ПО
ДОГОВОРУ ДДУ**

КРЕДИТ

ЗАСТРОЙЩИК



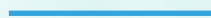
Стало



ДЕНЬГИ ПО ДДУ НА
СЧЕТА **ЭСКРОУ**



ДОЛЬЩИК



БАНК

КРЕДИТ

ЗАСТРОЙЩИК



ВАЖНО!

- ▶ Кредитование возможно один раз за проект.
- ▶ Собственных средств не менее 10%.
- ▶ Важна оценка проекта. Перекредитование возможно.

ПРИМЕР ПЕРЕКРЕДИТОВАНИЯ

ПРОЕКТ 1000 млн

БАНК 1

БАНК 2

ПОГАШЕНИЕ 500 млн

КРЕДИТ
400 млн
12%
ЭСКРОУ 100 млн
2%

КРЕДИТ
500 млн
9%

ЗАСТРОЙЩИК

ОЦЕНКА ПРОЕКТА

СРОК ПРОЕКТА
+6 МЕС.

МАХ СРОК
ЖИЗНИ ЭСКРОУ

СТОИМОСТЬ
ПРОЕКТА
МИНУС 10–25%

МАКСИМАЛЬНАЯ
СУММА КРЕДИТА

Кто оценит от
банка?



Строй
Менеджмент
ОТКРЫТИЕ

Риски, которые необходимо учитывать при предварительной оценке строительных проектов

1. Стоимость строительства.

- Наличие и достаточность проектной документации (стадии «Проект» и «Рабочая»).
- наличие сводного сметного расчета с приложением локальных смет на все виды работ, подлежащих выполнению, выполненные в текущих нормативных базах, а не путем применения укрупненных коммерческих расценок.
- Подключение объекта к внешним инженерным сетям и оплата технологического присоединения.
- Имеющиеся социальные обременения.
- Затраты на расселение.
- Обеспечения парковочными местами, предусматривающими строительство паркингов на соседних земельных участках.

2. Сроки строительства.

- готовность строительного участка к выполнению работ.
- Наличие полного комплекта проектной документации.
- Наличие действующих Разрешения на строительство, технических условий, соглашений с Администрацией и т.д.
- Сроки изготовления и поставки оборудования и отдельных индивидуальных конструкций.
- Сезонность выполнения работ.

Для оценки данных рисков необходимо привлечение специализированной компании, обладающей необходимыми допусками и штатом квалифицированных сотрудников.

На стадии реализации проекта желательно привлечение данной компании к контролю хода выполнения работ, соблюдению бюджета и сроков, как обладающей максимальной информацией по проекту (услуги строительного сюрвейера).

С уважением,

ООО «Строй-Менеджмент «ОТКРЫТИЕ»

Email: info@stmgt.ru

Тел.: +7(985)436-67-48

ВОПРОСЫ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ

ДО

ЦЕЛЕВЫЕ СРЕДСТВА

ЗАТРАТЫ | ЭКОНОМИЯ

ВЫРУЧКА

ПОСЛЕ

ЭСКРОУ

ВЫРУЧКА

ЗАСТРОЙЩИКИ НА УСН

- ▶ Ограничения по выручке УСН 150млн. рублей
- ▶ Требуются поправки в НК по определению выручки по договорам ДДУ для УСН



НДС

КВАРТИРЫ

В налогообложении
ничего не
меняется


НЕ ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

Для личного
использования
появляется НДС
со всей стоимости
объекта

СОЦ. ОБЪЕКТЫ

Со всего
объекта НДС

Последствия: увеличение штата, риски входящего НДС,
не принимаемые расходы при передаче соц. объектов.

ДОЛЬЩИК ЗАЩИЩЁН 

УВЕЛИЧЕНИЕ СЕБЕСТОИМОСТИ

- ▶ % по счётам эскроу
- ▶ Расходы на сюрвейеров
- ▶ Налоги
- ▶ Затраты на дополнительный штат



**СПАСИБО ЗА
ВНИМАНИЕ**





АЙСИНА ОКСАНА АЛЕКСЕЕВНА
УЧЕТ. НАЛОГИ. КОНСАЛТИНГ.

+7-915-484-54-85

UNK.MOSCOW