ФИНАНСИРОВАНИЕ ПОДРЯДЧИКОВ ИЖС

Возобновляемая кредитная линия под счета эскроу

Помогаем подрядчику получить банковское финансирование на строительство домов, пока деньги заказчиков лежат на эскроу. Проводим диагностику, строим финмодель, комплектуем пакет и ведём заявку в Банк ДОМ.РФ или ВТБ до открытия лимита.

от 10 млн ₽
лимит заявки в работе

6–10%
годовых — ориентир по льготным программам банков

по результату
оплата только после открытия лимита

В ЧЁМ СУТЬ ПРОДУКТА

Банк закрывает разрыв, пока деньги на эскроу

С переходом ИЖС на расчёты через счета эскроу деньги покупателя блокируются в банке до сдачи дома, и подрядчик строит фактически за свой счёт. Возобновляемая кредитная линия (ВКЛ) закрывает этот разрыв: банк выдаёт транши на стройку под будущее раскрытие эскроу. После сдачи дома и раскрытия счёта лимит освобождается и снова доступен под следующий объект — отсюда «возобновляемая».

01
Транш 30%
Первый транш банк открывает на устройство фундамента.

02
Транш 30%
Второй транш — на возведение тёплого контура дома.

03
Транш 20%
Третий транш — на завершение строительства.

04
Лимит свободен
Эскроу раскрыт: транши погашены, лимит доступен под следующие дома.

КОМУ ПОДХОДИТ

От первого дома до нескольких объектов одновременно

01
Начинающим
Компания впервые привлекает банковское финансирование под эскроу.

02
Растущим
Заказов становится больше, а собственных оборотных средств уже не хватает.

03
Опытным
Нужен возобновляемый лимит на одновременное строительство нескольких домов.

04
По всей России
Работаем без ограничений по региону и организационно-правовой форме.

МЕХАНИЗМ РАБОТЫ

Как проходит сделка через эскроу

Деньги покупателя лежат на эскроу, стройку оплачивает кредитная линия, а после регистрации дома эскроу гасит транши. Эскроу открывается в банке, который кредитует подрядчика.

СДЕЛКА

1. **Одобрение ипотеки.** Банк одобряет покупателю ипотечный кредит
2. **Договор подряда.** Покупатель и подрядчик подписывают договор со сроками и ценой
3. **Счёт эскроу.** Банк открывает счёт эскроу на покупателя
4. **Кредитный договор.** Покупатель подписывает его в банке
5. **Деньги на эскроу.** Зачисляется 100% цены договора: первый взнос и ипотека

СТРОЙКА

6. **Транши.** Подрядчик получает транши с кредитной линии на расчётный счёт и строит дом

СДАЧА

7. **Регистрация.** Дом сдан, право собственности покупателя зарегистрировано в Росреестре

РАСЧЁТ

8. **Раскрытие эскроу.** По выписке из ЕГРН банк раскрывает счёт одним платежом
9. **Пополнение линии.** Деньги с эскроу гасят транши, лимит снова свободен
10. **Остаток подрядчику.** Оставшаяся сумма поступает на расчётный счёт

КАК ДВИГАЮТСЯ ДЕНЬГИ

Пример: дом за 15 млн ₽, открытый лимит 30 млн ₽

ЭТАП	НА ЭСКРОУ	СВОБОДНЫЙ ЛИМИТ	ПОЛУЧЕНО ПОДРЯДЧИКОМ
Лимит открыт, договор подписан	0	30 млн ₽	0
Покупатель внёс 3 млн, ипотека 12 млн	15 млн ₽	30 млн ₽	0
Транш 30% — фундамент	15 млн ₽	25,5 млн ₽	4,5 млн ₽
Транш 30% — тёплый контур	15 млн ₽	21 млн ₽	9 млн ₽
Транш 20% — завершение	15 млн ₽	18 млн ₽	12 млн ₽
Эскроу раскрыт: 12 млн гасят транши	3 млн ₽	30 млн ₽	12 млн ₽
Остаток — на расчётный счёт	**0**	**30 млн ₽**	**15 млн ₽**

Пример без учёта процентов по кредитной линии. Параметры определяет банк.

ЧТО ВАЖНО ЗНАТЬ

- Деньги на эскроу застрахованы АСВ
- Срок транша — срок договора подряда + 56 дней, но не более 365 дней
- Проценты и транши гасятся после завершения строительства
- Договор подряда размещается на строим.дом.рф в течение 5 рабочих дней
- Для выплаты с эскроу нужны выписка из ЕГРН и акт осмотра
- При расчётах через эскроу услуги подрядчика освобождены от НДС

ЧТО ОЦЕНИВАЕТ БАНК

Лимит зависит от плана стройки и профиля компании

Банк смотрит не на желаемую сумму, а на то, сколько домов у подрядчика физически находится в стройке одновременно, и на финансовый профиль компании.

ПАРАМЕТР	ЧТО СМОТРИТ БАНК	КАК РАБОТАЕТ ФДК
Финансовая отчётность	Выручка, прибыль, структура баланса, динамика по годам	Анализируем компанию глазами банка
Обороты по счетам	Объём и регулярность поступлений, оплаты по договорам подряда	Подтверждаем оплаты по договорам подряда
Кредитная нагрузка	Действующие обязательства, залоги, просрочки	Оцениваем вероятность одобрения лимита
Опыт строительства	Завершённые объекты, договоры подряда, акты, регистрации	Формируем пакет из 5 договоров подряда
Компетенции	Сотрудник с высшим строительным образованием либо членство в СРО	Обеспечиваем трудоустройство профильного сотрудника
План продаж и стройки	Обоснованность лимита, портфель договоров	Готовим финмодель под конкретный банк

РАБОТАЕМ СО СЛОЖНЫМИ СЛУЧАЯМИ

Отказ одного банка не закрывает вопрос

Многим подрядчикам банки отказывают из-за отсутствия кредитной истории и оборотов по счёту. Мы выстраиваем финансовый профиль компании так, чтобы получить лимит и в такой ситуации: строим финмодель, объясняем банку структуру бизнеса и закрываем формальные требования. После отказа корректируем заявку и подаём в другой банк.

> **Кейс, октябрь 2026.** ИП из Санкт-Петербурга: не было оборотов по строительству домов, подтверждённого опыта сдачи 5 домов и сотрудника с высшим строительным образованием. Итог — лимит 30 млн ₽ на 24 месяца, 8% годовых по траншам сроком до 365 дней.

СТОИМОСТЬ СОПРОВОЖДЕНИЯ

Индивидуально — по результату

Стоимость рассчитываем под вашу компанию и размер лимита и закрепляем в договоре до начала работ. Оплата возникает только после фактического открытия кредитной линии. Диагностика бесплатно.

ПОРЯДОК РАБОТЫ

Ведём заявку от диагностики до открытия лимита

ЭТАП	ЧТО ДЕЛАЕТ ФДК	РЕЗУЛЬТАТ
1. Диагностика	Проверяем компанию по ИНН, оборотам и базовым требованиям банка	Письменное заключение о шансах и рисках
2. Анализ и стратегия	Разбираем отчётность, обороты и кредитную нагрузку, строим финмодель под конкретный банк	Выбран банк и стратегия подачи
3. Комплектация	Собираем, проверяем и дорабатываем документы, закрываем недостающие позиции	Готовый пакет для подачи
4. Подача	Передаём заявку профильному менеджеру и контролируем движение	Заявка принята банком в работу
5. Рассмотрение	Отвечаем на вопросы, готовим пояснения и дополнительные документы	Согласованные параметры ВКЛ
6. Открытие	Сопровождаем согласование и подписание кредитной документации	Открытый кредитный лимит
7. Транши	Помогаем с запросами траншей на фундамент, тёплый контур и завершение строительства	Доступ к финансированию стройки

Бесплатная диагностика перед договором. Для первичной оценки нужны ИНН и обороты за предыдущий год. Данные ООО проверяем самостоятельно, от ИП потребуется отчётность. По результатам выдаём письменное заключение о шансах получения ВКЛ, рисках и недостающих документах.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

Что гарантирует ФДК

- Полную подготовку и сопровождение заявки
- Устранение замечаний и повторную подачу
- Коммуникацию с банком в согласованном объёме
- Конфиденциальность переданных данных

Что решает банк

- Одобрение заявки и размер лимита
- Ставку, обеспечение и сроки
- Условия выдачи траншей

Готовы получить оценку возможного лимита?

Передайте ИНН и обороты за предыдущий год. После диагностики зафиксируем состав работ и стоимость в договоре.

Telegram **@findevcon**
Бот **@fin_fdcbot**
fdc@onokin.ru
fdc.onokin.ru

Санкт-Петербург, Большой проспект В.О., д. 83 · работаем по всей России. Ориентиры по ставке (6–10% годовых) и параметрам продукта приведены по данным программ Банка ДОМ.РФ и ВТБ на дату подготовки КП и могут измениться. Итоговые условия определяет банк. Цены без НДС. Предложение не является публичной офертой, условия фиксируются в договоре.