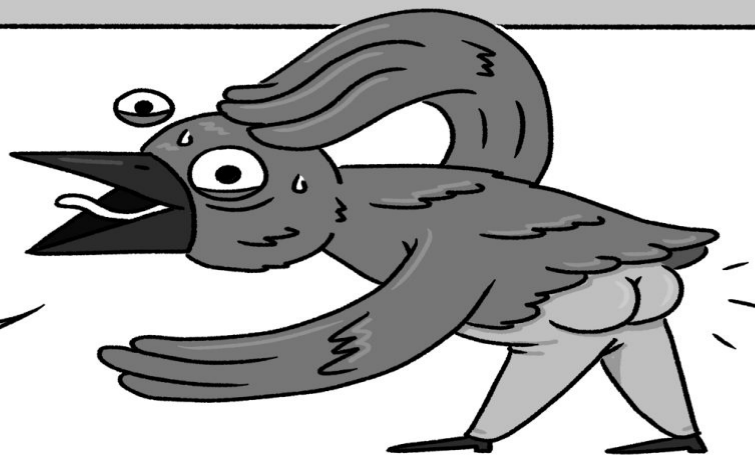


В РОССИИ  
РАЗРЕШИЛИ  
ДОГОВОРЫ ЭСКРОУ

>!КАР!<  
ЧТО ЭТО  
ЗНАЧИТ?



# ОПРЕДЕЛЕНИЕ

## Что такое счет эскроу

**Специальный банковский счет** (п. 2.8 инструкции Банка России от 30.05.2014 №153-И) – предназначается для временного размещения денежных сумм, переведенных владельцем счета для последующей передачи третьему лицу при возникновении оснований, определенных специальным соглашением (п.1 ст. 860.7 Гражданского кодекса РФ)

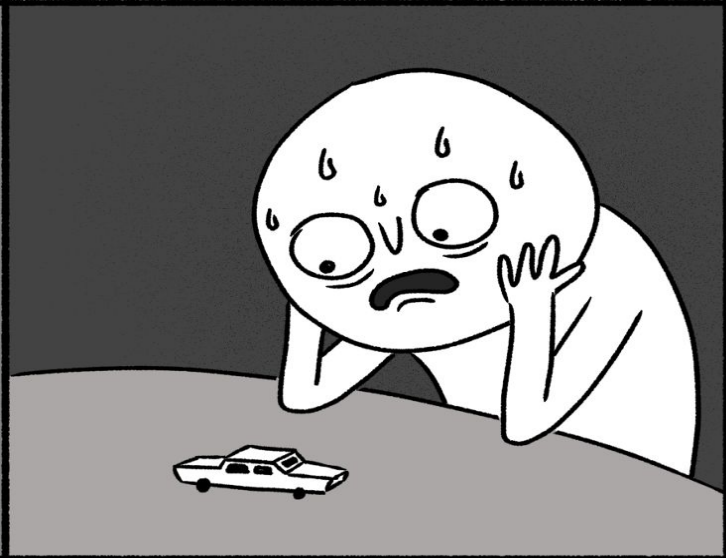
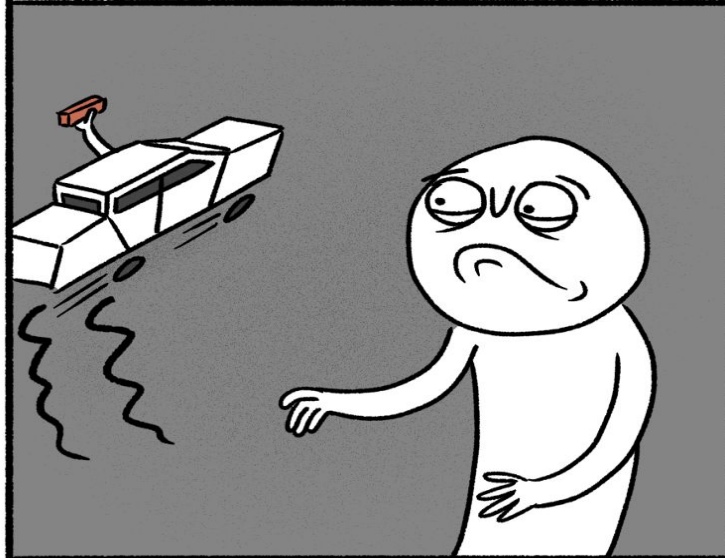
Закон ФЗ-214 обязывает каждого Застройщика обеспечить исполнение своих обязательств перед дольщиком по Договору Долевого Участия в строительстве (ДДУ)

Таким **обеспечением обязательств Застройщика** могут служить:

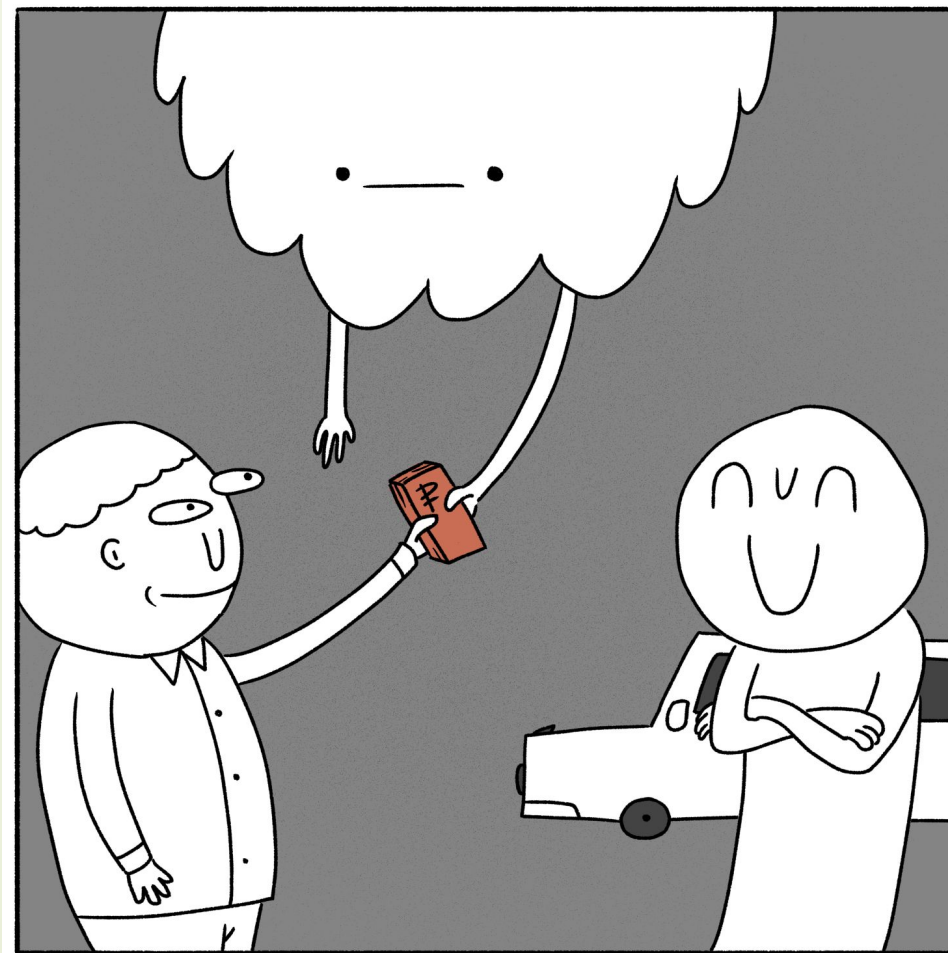
- Поручительство банка (на практике не работает, не прижилось на рынке);
- Страхование гражданской ответственности (на практике работает, но вызывает ряд сложностей в применении, фактически отказались);
- С ноября 2017г., выплаты в компенсационный фонд;
- Расчеты с Застройщиком через счета эскроу (как альтернатива первым двум вариантам обеспечения).

Статьи 15.4 и 15.5 закона ФЗ-214, **об использовании счетов эскроу для застройщиков и участников долевого строительства**, применяются с **01 июля 2017г.** (п.3, ст.7 вводного закона).

РАНЬШЕ БЫЛО ТАК :



ПРОДАВЕЦ МОГ ОБМАНУТЬ ПРИ ПРОДАЖЕ ИМУЩЕСТВА И СКРЫТЬСЯ С ДЕНЬГАМИ





Эскроу — это когда сделку  
проводят через посредника,  
которому доверяют оба  
участника.

Например, при покупке  
квартиры, машины  
или бизнеса

ТЕПЕРЬ ПОНЯТНО ВАМ?



ВОТ ТО-ТО ЖЕ!  
ЧИТАЙ Т—Ж!



# УЧАСТНИКИ СОГЛАШЕНИЯ

## Участники трехстороннего договора:

**Покупатель (Депонент)** – инициатор сделки, переводит средства за покупку имущества на счет эскроу.

**Продавец (Бенефициар)** – после выполнения обязательств согласно условиям трехстороннего Договора, получит средства за имущество путем безналичного перевода со счета эскроу на счет продавца.

**Банк (Агент эскроу)** – посредник, открывает счет эскроу, получает от одной стороны сумму за имущество и

передает ее второй стороне в случае исполнения всех обязательств, описанных в трехстороннем договоре.

Участниками договора счета эскроу могут быть и физические и юридические лица.

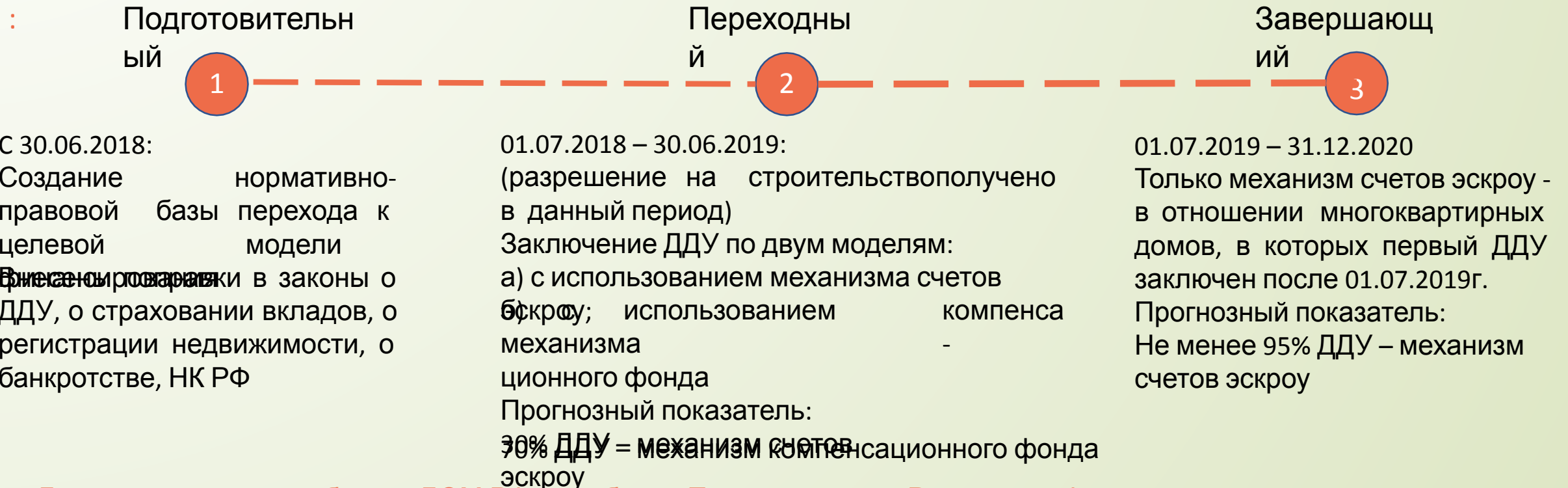
При этом необязательно, чтобы бенефициар и депонент имели аналогичные правовые статусы.

# «ДОРОЖНАЯ КАРТА» по внедрению нового механизма работы с застройщиками

## Основная задача дорожной карты:

- Обеспечить интерес Банков в финансирование девелоперских проектов;
- Сделать так, чтобы затраты девелоперов резко не выросли.

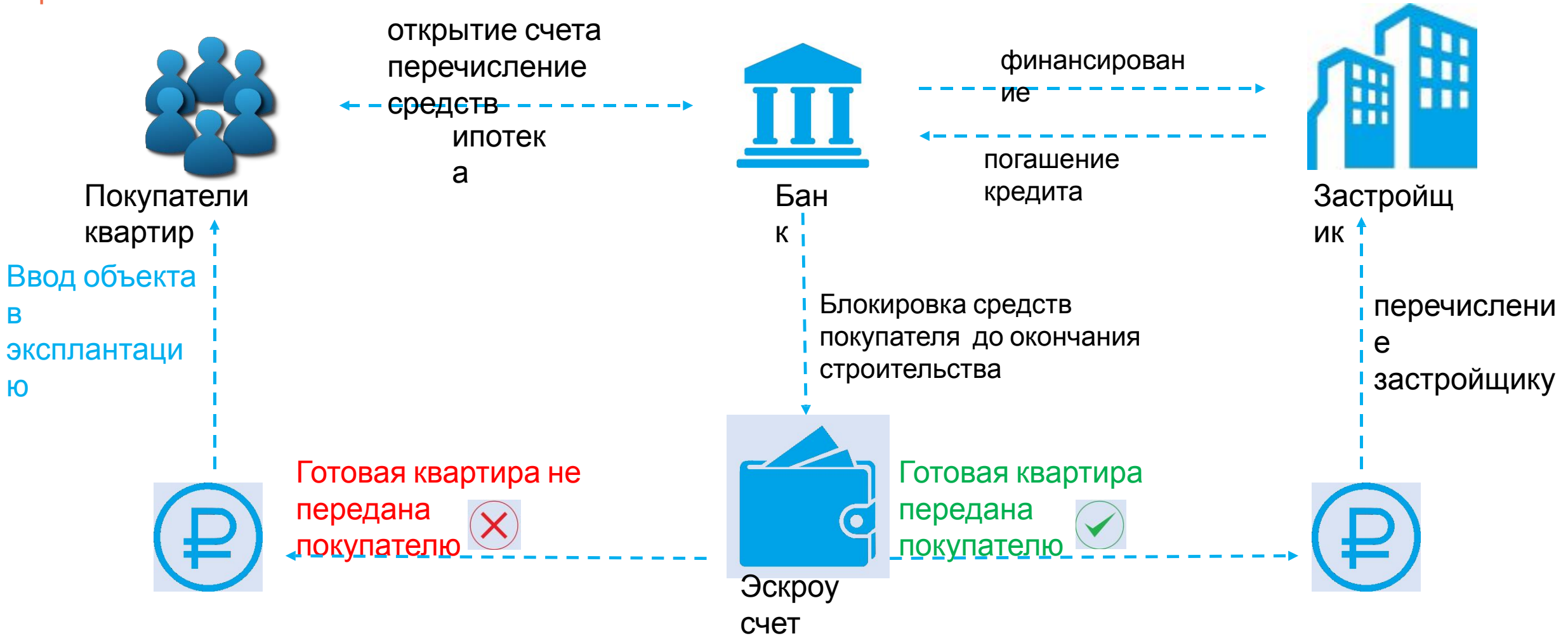
## Этапы реализации



✓ Дорожная карта разработана ДОМ.РФ и одобрена Правительством Российской Федерации.

# СХЕМА РАБОТЫ ЭСКРОУ

СЧЕТ  
Период  
строительства





# ПРЕИМУЩЕСТВА СЧЕТА ЭСКРОУ

## Для Застройщика

- Освобождения Застройщика от исполнения обязательств по предоставлению обеспечению исполнения своих обязательств перед дольщиком по ДДУ.
- Постоянное финансирование независимое от сезонности и других обстоятельств.

## Для Дольщика

- Дольщик имеет полную гарантию либо получения жилья по зафиксированной цене, либо возврат вклада.
- Деньги, размещенные на счетах эскроу в соответствии с оплатой ДДУ подпадают под действие закона о страховании вкладов физических лиц в банках РФ (страхование только на срок регистрации ДДУ на сумму не более 10,0 млн. рублей ст. 12.1 ФЗ-177)

## Для Банка

- Для Банка счета эскроу участников долевого строительства являются бесплатным пассивом, позволяющим кредитовать застройщиков.

**Срок условия депонирования** – срок передачи Застройщиком объекта долевого строительства + 6 месяцев (по соглашению сторон в Договоре долевого участия)

**Самое главное** – договор счета эскроу позволяет повысить уверенность трехсторонней сделки в ее надлежащем исполнении.

Информация о банках, имеющих право на открытие счетов эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве.

№ п/п	Наименование банка	Пер. №
1	АО ЮниКредит Банк	1
2	Банк ГПБ (АО)	354
3	ПАО "Банк "Санкт-Петербург"	436
4	ПАО "Совкомбанк"	963
5	Банк ВТБ (ПАО)	1000
6	АО "АЛЬФА-БАНК"	1326
7	ПАО АКБ "Связь-Банк"	1470
8	ПАО Сбербанк	1481
9	ВТБ 24 (ПАО)	1623
10	ПАО "МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК"	1978
11	ПАО РОСБАНК	2272
12	АКБ "РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ" (ПАО)	2312
13	АО АКБ "НОВИКОМБАНК"	2546
14	АО КБ "Ситибанк"	2557
15	АО "БМ-Банк"	2748
16	АО "ФОНДСЕРВИСБАНК"	2989
17	АО "Нордеа Банк"	3016
18	АКБ "РосЕвроБанк" (АО)	3137
19	Банк "ВБРР" (АО)	3287
20	АО "Райффайзенбанк"	3292
21	АО "Россельхозбанк"	3349

# ВЫВОД

**Эскроу** от английского escrow – в англо-американском праве депонирование у третьего лица денежной суммы на имя другого лица с тем, чтобы она была выдана ему только после выполнения определенного условия.

- **Надежность** – передача средств регулируется трехсторонним договором.
- **Безопасность** – сумма сделки до 10 млн. рублей застрахована государством (на время регистрации ДДУ).
- **Доступность** – в любое время все стороны сделки могут взять выписку об остатке со счета эскроу.
- **Прогрессивность** – счет эскроу – популярный инструмент на рынке недвижимости во всем мире.