



ЭСКРОУ ДЛЯ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ В РАСЧЕТАХ ПО ДОГОВОРАМ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Косолапов Константин
KVKosolapov@sberbank.ru

Управление торгового финансирования и
корреспондентских отношений СИБ ПАО Сбербанк

июнь 2018

Что такое ЭСКРОУ в 214-ФЗ

Счет эскроу - специальный счет, на котором Банк блокирует денежные средства владельца счета (Депонента) в целях их дальнейшей передачи другому лицу (Бенефициару) при возникновении оснований, предусмотренных трехсторонним договором между Банком, Депонентом и Бенефициаром.



- Подписан и зарегистрирован Договор участия в долевом строительстве (ДДУ)
- ДДУ предоставлен в ПАО Сбербанк



- Подписан договор счета эскроу
- Счет открыт, денежные средства зачислены Депонентом
- Банк блокирует расходные операции по счету
- Бенефициар передал квартиру Депоненту по акту приема-передачи
- Банк перечислил деньги Бенефициару



22.12.2017 г.: «Дорожная карта» Правительства РФ

Шаг за шагом к ЭСКРОУ

1

Подготовительный этап

Формирование нормативно-правовой базы.
Пилотные сделки.

30 июня 2018г.

2

Переходный этап

Прогноз Правительства:
30% ДДУ через счета эскроу

30 июня 2019г.

3

Завершающий этап

До конца 2020 года:
95% ДДУ через счета эскроу

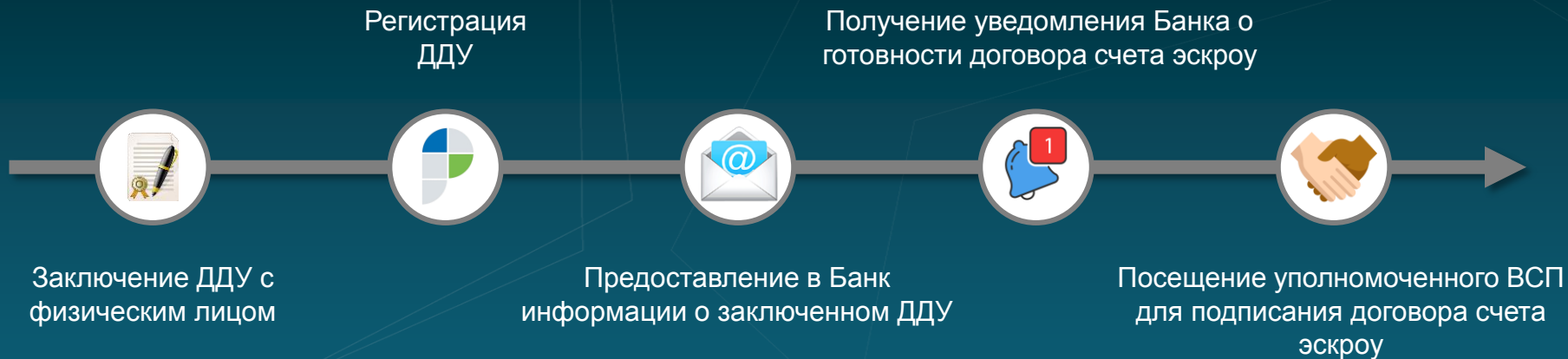
31 декабря 2020г.

Статья 18 Федерального закона № 214-ФЗ «О долевом строительстве»*

- Одна компания – одно разрешение на строительство
- Авансовые платежи подрядчикам/поставщикам – не более 30% проектной стоимости
- Административные расходы по проекту – не более 10% проектной стоимости
- Запрет на проведение иных операций по расчетному счету, не связанных со строительством объекта
- Запрет на иные виды деятельности, не связанные со строительством объекта
- Запрет на выпуск и приобретение ценных бумаг, создание иных коммерческих и некоммерческих организаций, участие в уставных капиталах хоз.обществ и т.п.

** Не применяется при работе со счетами эскроу*

Как открыть счет эскроу в ПАО Сбербанк



Функции Сбербанка как эскроу-агента

- ✓ Открытие счета эскроу, оформление договора счета эскроу
- ✓ Блокирование расходных операций по счету эскроу
- ✓ Ежемесячное уведомление Бенефициара о зачислении средств на счета эскроу и остатках на счетах
- ✓ Предоставление справочной информации по счету эскроу по запросу (остаток, выписка по счету)
- ✓ Уведомление сторон об истечении срока условного депонирования
- ✓ Перечисление Бенефициару (в погашение задолженности по кредиту или на расчетный счет) – в течение 10 рабочих дней со дня предоставления Бенефициаром документов по 214-ФЗ
- ✓ Возврат Депоненту при расторжении/прекращении ДДУ – в течение 3-х рабочих дней со дня получения уведомления из Росреестра о погашении регистрационной записи по ДДУ



Комиссия по счетам эскроу в рамках 214-ФЗ не взимается!

СПАСИБО