

Счета эскроу  
в бизнесе  
банка

Счет эскроу – специальный банковский счет, который открывается:



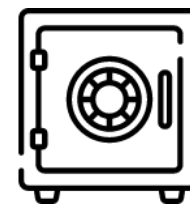
в Банке на имя Депонента (владельца счета);



в целях учета, блокирования и перечисления Бенефициару (получателю) полученных от Депонента денежных средств;



при наступлении согласованных сторонами оснований, в срок условного депонирования



Электронная  
сейфовая  
ячейка

# Ключевые термины и понятия



## Депонент

ФЛ – покупатель  
объекта  
недвижимости



## Бенефициар

ФЛ – продавец объекта недвижимости или  
агент при наличии соответствующего  
документального основания



## Основание

событие, при наступлении которого  
депонированная сумма подлежит  
перечислению Бенефициару



## Депонируемая сумма

денежные средства, подлежащие к размещению на  
счете эскроу и последующему перечислению  
Бенефициару при наступлении согласованных  
сторонами оснований



## Срок депонирования

срок, в течение которого ожидается к  
наступлению основание, при котором  
денежные средства подлежат перечислению  
Бенефициару

# Законодательное регулирование счетов эскроу



Гражданский кодекс РФ (Ст.860.7.-860.10.)



Федеральный закон от 23.12.2003 N 177-ФЗ  
«О страховании вкладов физических лиц в  
банках Российской Федерации»



Инструкция Банка России от 30.05.2014  
**№153-И** «Об открытии и закрытии  
банковских счетов, счетов по вкладам  
(депозитам), депозитных счетов»



Положение Банка России от 27 февраля  
2017 года N 579-П «О Плане счетов  
бухгалтерского учета для кредитных  
организаций и порядке его применения»

# Проблемы текущего законодательного регулирования



Возможность списания средств, на счетах эскроу, в рамках исполнительного производства по обязательствам владельца счета;



Распределение средств на счете эскроу, при банкротстве физического лица – владельца счета, а также вопрос о порядке включения денежных средств на счете эскроу в общую массу наследования;



Порядок расчета банком страховых взносов в период со дня размещения денежных средств на счете эскроу до даты предоставления в Банк документов, подтверждающих период страхования (при условии предоставления в Банк документов по истечении отчетного периода), вопрос о корректировках страховых сумм

Частично данные вопросы будут решены изменениями в ГК РФ, вступающими в силу с 01.06.2018

Аккредитив

Эскроу

Ячейка

Эксперт-  
Сейфинг

Форма расчетов

Безналичная

Безналичная

Наличная

Наличная

Ограничения по сумме

-

-

-

-

Страхование средств в случае отзыва лицензии

-

&lt;10 млн. руб. в рамках сделок купли-продажи недвижимости

-

-

Количество получателей средств в рамках 1 договора

1

Не ограничено

1

Не ограничено

Расчеты в цепочке сделок

Нет, отдельно по каждой сделке

Возможно

Нет, отдельно по каждой сделке

Возможно

Поэтапное внесение средств

В большинстве банков невозможно

Возможно в соответствии с условиями договора

-

-

Поэтапная выплата всей суммы (50%, 40%, 10%)

В большинстве банков невозможно

Возможно в соответствии с условиями договора

-

Да

Условия выдачи/ перевода задепонированных средств

При предоставлении документов, из заявления на открытие аккредитива

Да, возможно прописать любые условия, включая наступление определенных событий

Нет, только при предоставлении документов, указанных в договоре

Возможно прописать любые условия, подтверждаемые документально

Отслеживание участниками сделки задепонированных средств

-

Есть

-

-

# Особенности счета эскроу в банке «Санкт-Петербург»



## Безопасная форма расчетов по сделке купли-продажи недвижимости

- Ни Депонент, ни Бенефициар, не вправе распоряжаться средствами на счете эскроу;
- Получение денежных средств по сделке только по факту проверки наступления согласованного сторонами основания независимым лицом- Банком;
- 100% страхование денежных средств по закону РФ



## Более гибкая и менее формализованная система расчетов

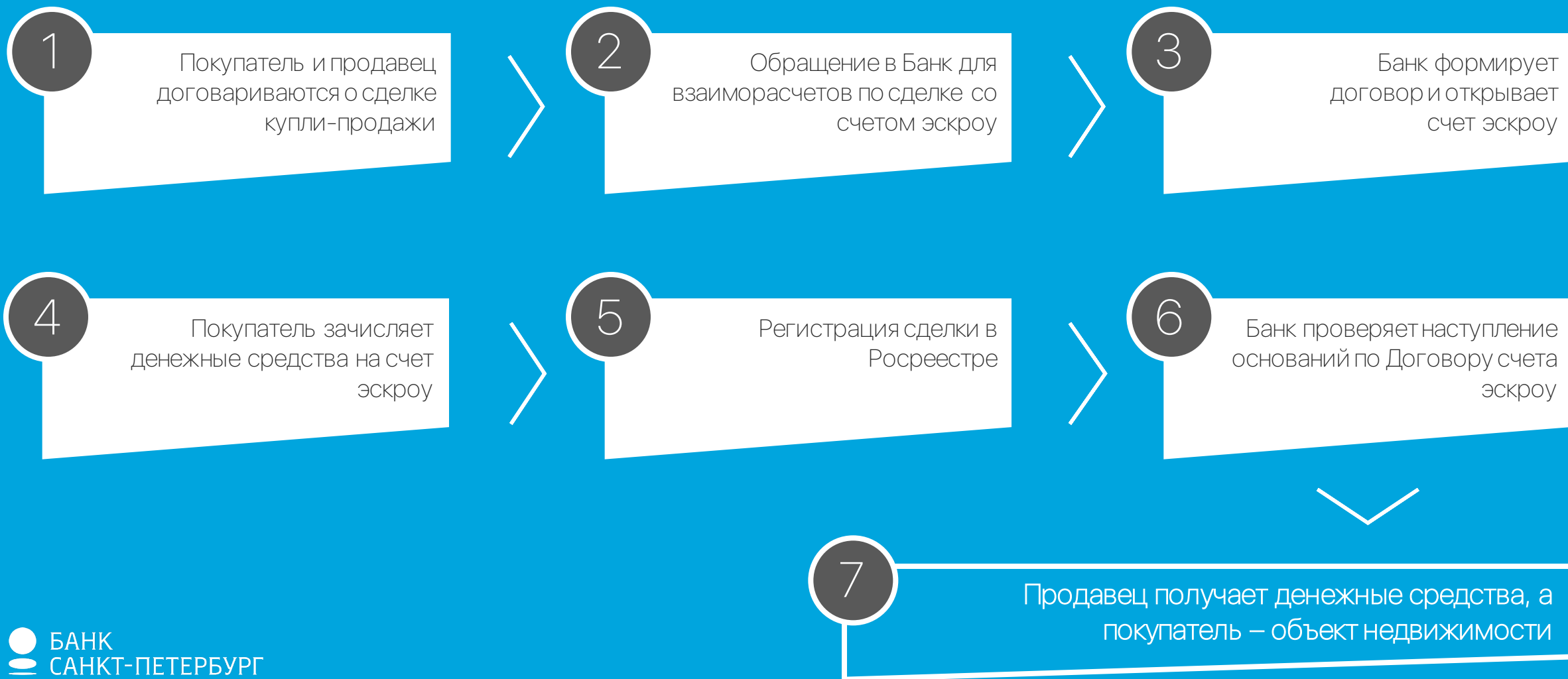
- Поэтапное зачисление и перечисление денежных средств;
- Указание на стороне Бенефициара нескольких лиц, участвующих в сделке;
- Указание разных оснований выплаты денежных средств со счета эскроу для всех Бенефициаров;
- Проведение сложно-структурированных сделок («цепочек») с отдельными счетами эскроу



## Система расчетов без дополнительных затрат для сторон сделки

- Бесплатная основа;
- Нет доп. расходов по расчетам по сделке и подготовке документов

# Порядок расчетов с использованием счета эскроу в банке «Санкт-Петербург»





# Тарифы по счетам эскроу в банке «Санкт-Петербург»

БАНК  
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ



Открытие и  
обслуживание счета



Перечисление  
денежных средств



Выдача наличных  
средств

## БЕЗ КОМИССИИ

# Динамика проникновения в банке (сегмент ипотека) с момента запуска

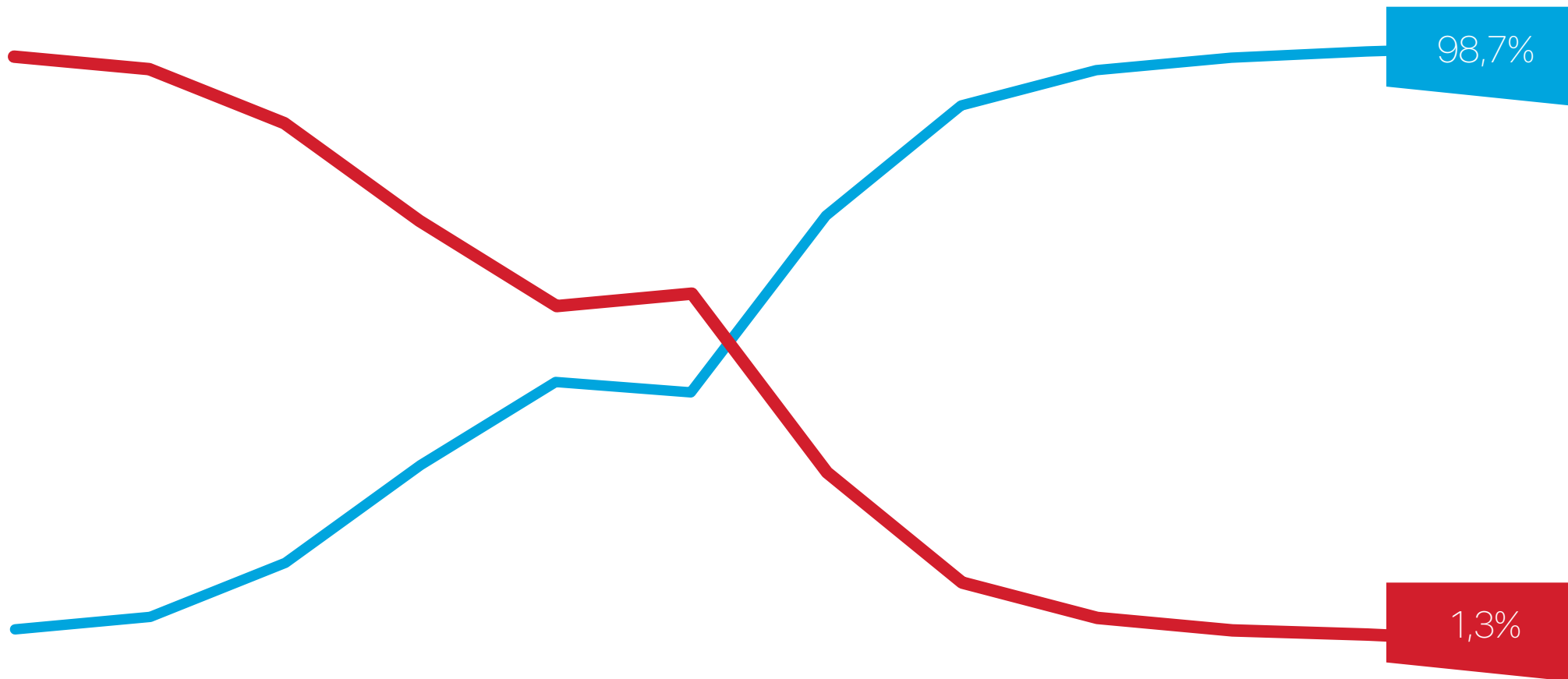
  
Сейфинг

  
Эскроу

Апрель '17

Октябрь '17

Март '18



# Перспективы счетов эскроу 1/2

С 2016г. в РФ началось реформирование системы долевого строительства

В соответствии с ФЗ №304 в ФЗ №214 внесены изменения, дающие возможность использования счетов эскроу в качестве формы расчетов по ДДУ (в рамках системы проектного кредитования)



список банков, которые могут открывать счета эскроу ограничен;



счет эскроу открывается на основании зарегистрированного ДДУ;



цена ДДУ размещается на счет эскроу и средства блокируются до даты передачи квартиры от застройщика дольщику (срок депонирования ~ 2 года);



средства на счете эскроу подлежат страхованию (изменения законодательства в процессе согласования)

# Перспективы счетов эскроу 2/2

## Этапы реформирования долевого строительства<sup>1</sup>

ПОДГОТОВИТЕЛЬНЫЙ

по 30.06.2018 – создание нормативной базы;

ПЕРЕХОДНЫЙ

с 01.07.2018 по 30.06.2019 – использование системы счетов эскроу (30%) наряду с привлечением застройщиком средств граждан по ДДУ (70%);

ЗАВЕРШАЮЩИЙ

с 01.07.2019 по 31.12.2020 – переход на заключение всех ДДУ с использованием счетов эскроу (не менее 95%)

Предлагаем обменяться мнениями

