



Банк высокой культуры

Счета эскроу в рамках 214-ФЗ

Счет эскроу

- Федеральным законом от 31.12.2004г. №214-ФЗ* закреплена возможность использования счета эскроу как формы расчетов по договорам долевого участия (далее- ДДУ), оформляемым в рамках Федерального закона от 30.12.2004г. №214-ФЗ.
- При выборе счета эскроу как формы расчетов по ДДУ все участники долевого строительства (далее- Дольщики) должны открыть счета эскроу в одном уполномоченном банке и внести денежные средства в счет оплаты цены ДДУ на данные счета.
- Счет эскроу- специальный банковский счет, который открывается:
 - > в Банке на имя Дольщика (владельца счета);
 - > в целях учета, блокирования и перечисления Застройщику полученных от Дольщика денежных средств в счет оплаты цены ДДУ;
 - > по факту ввода строящегося объекта недвижимости в эксплуатацию и регистрации права собственности на 1 объект долевого строительства, входящий в состав построенного объекта недвижимости;
 - > в срок условного депонирования, который не может превышать срок ввода объекта в эксплуатацию + 6 месяцев.
- Открытие счета эскроу возможно только в уполномоченном банке, который соответствует критериям, утвержденным постановлением Правительства РФ от 18.06.2018 N 697. Список уполномоченных банков ежемесячно размещается на сайте <https://www.cbr.ru/>.
- При строительстве за счет средств целевого кредита, счета эскроу открываются в уполномоченном банке- кредиторе застройщика.
- Наименование уполномоченного банка, в котором Дольщики должны открыть счета эскроу, подлежит отражению в проектной декларации по объекту недвижимости.

Преимущества счета эскроу

Безопасность

- Денежные средства, размещенные на счете эскроу застрахованы в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003г. №177-ФЗ (100% от остатка, но не более 10 млн.руб.).
- Стороны не вправе распоряжаться денежными средствами, размещенными на счете.
- Денежные средства, размещенные на счете эскроу защищены от обращения взыскания, ареста, принятия обеспечительных мер.
- Банковская тайна по счету эскроу доступна как владельцу счета (Дольщику), так и Застройщику.

Гибкость

- Предусмотрена возможность поэтапного зачисление денежных средств на счет эскроу *(при наличии в рамках ДДУ графика оплаты цены договора)*.
- Предусмотрена возможность оформления уступки прав по счету эскроу *(при уступке/ передаче прав по ДДУ)*.

Отсутствие дополнительных расходов

- Весь цикл расчетов с использованием счета эскроу осуществляются на бесплатной основе *(законом ограничена возможность банков по удержанию комиссий за осуществление расчетов с использованием счета эскроу)*.

Счета эскроу как право и как обязанность

До 01.07.2019г.



Открытие счетов эскроу **не обязательно**
(на усмотрение Застройщика)

После 01.07.2019г.



Открытие счетов эскроу **обязательно**



-> если первый ДДУ представлен на регистрацию после 01.07.2019 (175-ФЗ)



-> по ДДУ, представленным на регистрацию после 01.07.2019, если ДДУ по строящемуся объекту недвижимости заключались до 01.07.2019г. (за исключением строящихся объектов недвижимости, соответствующих критериям «высокой степени готовности»*) (478-ФЗ)



Преимущества строительства с эскроу

Отсутствие ряда заградительных требований*

- Размер собственных средств не менее 10% от ПСС;
- Наличие на спец.счете не менее 10% от ПСС/ наличие кредитного договора с уполн.банком о предоставлении целевого кредита на сумму не менее 40% от ПСС (на дату подачи проектной декларации);
- Отсутствие кредитов, займов, ссуд, за исключением целевых, в том числе целевых займов учредителя (участника) застройщика в размере не более 20% от ПСС при ставке не более ключ+2% на дату заключения договора займа;
- Запрет на выпуск или выдачу цб, за исключением акций;
- Запрет на наличие у застройщика обязательств, не связанных с долевым строительством (допустимый порог- 1% от ПСС; исключение- обязательства по устранению недостатков объектов долевого строительства);
- Запрет на использование имущества застройщика в качестве обеспечения в целях не связанных с долевым строительством;
- Запрет на наличие обязательств по обеспечению исполнения обязательств третьих лиц;
- Соблюдение застройщиком нормативов финансовой устойчивости;
- Запрет на наличие у застройщика недоимки по налогам, сборам, и др.

Гибкость стройки

- Возможность строительства в рамках нескольких разрешений на строительство;
- Отсутствие расширенного банковского сопровождения;
- Отсутствие контроля за расходованием средств на стройку.

Снижение затрат на стройку

- Отсутствие требований об обязательных отчислениях в компенсационный фонд.

Счета эскроу в ПАО «Банк «Санкт-Петербург»

- ПАО «Банк «Санкт-Петербург» является уполномоченным банком и имеет право на открытие счетов эскроу в рамках Федерального закона от 30.12.2004г. №214-ФЗ.
- Счет эскроу открывается на основании трехстороннего соглашения (договора счета эскроу), заключаемого между Застройщиком, Дольщиком и Банком.
- Договор счета эскроу состоит из взаимосвязанных документов:
 - оферта (предложение) Банка и Застройщика заключить трехсторонний Договор счета эскроу, адресованной Клиентам (*оферта подлежит размещению на сайте Банка*);
 - заявления от Дольщика об акцепте оферты.
- Счет эскроу может быть открыт только в рублях.
- Комиссионное вознаграждение за открытие и сопровождение счета эскроу не взимается.
- Проценты на остаток на счете эскроу не начисляются.
- Взаимодействие с Клиентами- физическими лицами (Дольщиками) касательно открытия счетов эскроу осуществляется в ДО «Центральный», ДО «Приморский», ДО «Коломяжский»

Схема расчетов с использованием счета эскроу



Подписание ДДУ

Дольщик обращается в Банк* для открытия счета эскроу



Регистрация ДДУ

Предоставление в Банк зарегистрированного ДДУ



Дольщик пополняет текущий счет для зачисления на счет эскроу



Застройщик получает средства со счетов эскроу по факту ввода в эксплуатацию строящегося объекта недвижимости и регистрации собственности на 1 объект долевого строительства, входящий в состав построенного объекта недвижимости (при предоставлении в Банк подтверждающий документов)

Этапы открытия счета эскроу в Банке

- Создание оферты (совместного предложения Банка и Застройщика Дольщику заключить договор счета эскроу)

- Открытие счета эскроу

- Зачисление средств на счет эскроу

- Исполнение договора счета эскроу

Создание оферты

Застройщик и Банк

Консультация по вопросам открытия счетов эскроу в ПАО «Банк «Санкт-Петербург»

Застройщик

Размещение/опубликование/предоставление проектной декларации, в рамках которой в разделе 19 внесены данные по ПАО «Банк «Санкт-Петербург» как по банку, в котором участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу (далее- Проектная декларация)

Застройщик

Получение Заключения о соответствии Застройщика и Проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 ст.3, ст.20 и 21 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ (далее-ЗОС)

Застройщик

Предоставление в Банк:

- Проектная декларация;
- ЗОС;
- Разрешение на строительство;
- Документы по Застройщику- не Клиенту Банка



Застройщик и Банк

Согласование Соглашения об утверждении условий открытия и сопровождения специального банковского счета эскроу в ПАО «Банк «Санкт – Петербург» и обмене документами в электронной форме посредством защищенных каналов связи (далее-Соглашение)

Застройщик и Банк

Согласование пункта ДДУ по порядку расчетов с использованием счета эскроу

Застройщик и Банк

Подписание Соглашения

Банк

Размещение утвержденных Соглашением Условий открытия и сопровождения специального банковского счета эскроу в ПАО «Банк «Санкт-Петербург» (*совместной оферты Банка и Застройщика заключить договор счета эскроу*) на сайте Банка

Застройщик и Банк

Готовность №1 к открытию счетов эскроу

Пример размещения оферты на сайте Банка

ЧАСТНЫМ КЛИЕНТАМ

БИЗНЕСУ

УЧАСТНИКАМ ВЭД

ФИНАНСОВЫЕ РЫНКИ

PRIVATE BANKING

ИНВЕСТОРАМ



ENG **RUS**



ЧАСТНЫМ КЛИЕНТАМ /

Счета эскроу в рамках 214-ФЗ

[Жилищные счета](#)

[Счета эскроу](#)

[Счета эскроу в рамках 214-ФЗ](#)

[Счет ЦЖЗ](#)

[Счет участника закупки](#)

Счет эскроу - это:

специальный банковский счет, открываемый Банком на имя физического лица (участника долевого строительства) в целях осуществления расчетов между участником долевого строительства и застройщиком по договору долевого участия, заключенному в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с учетом изменений).

ПАО «Банк «Санкт-Петербург» соответствует критериям, перечисленным в Постановлении Правительства РФ №697 от 18.06.2018 г., и является уполномоченным банком, имеющим право открывать счета эскроу участникам долевого строительства в рамках Федерального закона №214-ФЗ.

Кому может быть открыт счет эскроу?

Счет эскроу может быть открыт физическому лицу (участнику долевого строительства), заключившему договор долевого участия с застройщиком из нижеуказанного списка, при соответствии физического лица требованиям Банка, и при фиксации в рамках договора долевого участия формы расчетов с использованием счета эскроу, открытого в Банке.

Список застройщиков для осуществления расчетов с которыми возможно открыть счет эскроу в Банке:

Наименование застройщика	ИНН	Объект строительства
Общество с ограниченной ответственностью "СТ-НОВОСЕЛЬЕ"	4725483458	Российская Федерация, Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, п. Новоселье, Невская ул., дом 4 (строительный адрес: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, участок 8 (кадастровый номер 47:14:0504001:132)



 [Условия открытия и сопровождения счета эскроу](#)

Открыть счет

Перечень документов, необходимых для открытия счета:

- Документы, удостоверяющие личность участника долевого строительства в соответствии с законодательством РФ.
- Договор долевого участия

Открытие счета эскроу

Застройщик и
Дольщик

Подписание ДДУ

Дольщик и Банк

Обращение Дольщика в Банк * для открытия счета эскроу и текущего счета для расчетов по ДДУ.

Требуемые документы:

- Документы, удостоверяющие личность Дольщика;
- Подписанный ДДУ

Дольщик и Банк

Открытие счета эскроу.

Внесение Дольщиком денежных средств в счет оплаты ДДУ/ частичной оплаты ДДУ на текущий счет.

По факту открытия счета эскроу Банк направляет ежедневно не позднее 11.00 раб.дня Застройщику реестр** по форме:

ДАННЫЕ О ЗАКЛЮЧЕННЫХ ДОГОВОРАХ СЧЕТА ЭСКРОУ, ОТКРЫТЫХ СЧЕТАХ ЭСКРОУ И ОСТАТКАХ НА НИХ В РАМКАХ СОГЛАШЕНИЯ ОБ УТВЕРЖДЕНИИ УСЛОВИЙ ОТКРЫТИЯ И СОПРОВОЖДЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНОГО БАНКОВСКОГО СЧЕТА ЭСКРОУ В ПАО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ» И ОБМЕНЕ ДОКУМЕНТАМИ В ЭЛЕКТРОННОЙ ФОРМЕ ПОСРЕДСТВОМ ЗАЩИЩЕННЫХ КАНАЛОВ СВЯЗИ №Э/2018/01 ОТ «27» сентября 2018г. (ЗАСТРОЙЩИК: Общество с ограниченной ответственностью "СТРОИТЕЛЬ")

п/п	ФИО Депонента	№ Договора счета эскроу	Дата договора счета эскроу	Депонируемая сумма	№ счета эскроу	Остаток денежных средств на счете эскроу	Реквизиты Договора долевого участия (№ и дата)
1	Иванов Иван Иванович	55/Э/18-046672	28.09.2018	3 050 000.00	40817810390559908435	0	28/09-3//№8 от 28.09.2018

Зачисление средств на счет эскроу

Застройщик /
Дольщик

Предоставление в Банк зарегистрированного ДДУ.

2 варианта предоставления ДДУ:

- Застройщик направляет в Банк зарегистрированный ДДУ посредством ЭДО;
- Дольщик обращается в отделение Банка и предоставляет ДДУ

Банк

Зачисление средств на счет эскроу (*списание средств с текущего счета Дольщика*)

Банк

Блокировка размещенных на счете эскроу денежных средств

По факту изменения остатка денежных средств на счете эскроу Банк направляет ежедневно не позднее 11.00 раб.дня Застройщику реестр* по форме:

ДАННЫЕ О ЗАКЛЮЧЕННЫХ ДОГОВОРАХ СЧЕТА ЭСКРОУ, ОТКРЫТЫХ СЧЕТАХ ЭСКРОУ И ОСТАТКАХ НА НИХ В РАМКАХ СОГЛАШЕНИЯ ОБ УТВЕРЖДЕНИИ УСЛОВИЙ ОТКРЫТИЯ И СОПРОВОЖДЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНОГО БАНКОВСКОГО СЧЕТА ЭСКРОУ В ПАО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ» И ОБМЕНЕ ДОКУМЕНТАМИ В ЭЛЕКТРОННОЙ ФОРМЕ ПОСРЕДСТВОМ ЗАЩИЩЕННЫХ КАНАЛОВ СВЯЗИ №Э/2018/01 ОТ «27» сентября 2018г. (ЗАСТРОЙЩИК: Общество с ограниченной ответственностью "СТРОИТЕЛЬ")

п/п	ФИО Депонента	№ Договора счета эскроу	Дата договора счета эскроу	Депонируемая сумма	№ счета эскроу	Остаток денежных средств на счете эскроу	Реквизиты Договора долевого участия (№ и дата)
1	Иванов Иван Иванович	55/Э/18-046672	28.09.2018	3 050 000.00	40817810390559908435	3 050 000.00	28/09-3//Нв8 от 28.09.2018

Исполнение договора счета эскроу

Застройщик

Предоставление в Банк посредством ЭДО:

- Разрешение на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию;
- Выписка из ЕГРН о регистрации права собственности на 1 объект долевого строительства, входящий в состав построенного объекта недвижимости

Банк

Проверка предоставленных Застройщиком документов, в том числе с использованием ЕИСЖС и ресурсов ЕГРН.

Банк

Выплата денежных средств со всех счетов эскроу, открытых в рамках заключенного Соглашения



Контактные лица от Банка

Екатерина Синельникова

Заместитель директора - руководитель бизнеса ипотечное кредитование и расчетов по сделкам с недвижимостью
Дирекции кредитно-депозитного бизнеса

Моб.: +7 -911-125-79-96

ekaterina.v.sinelnikova@bspb.ru

Юлия Морозова

Руководитель направления
Дирекции кредитно-депозитного бизнеса

Моб.: +7 -911-113-85-20

yulia.a.morozova@bspb.ru



Банк высокой культуры

Благодарим за внимание!

Малоохтинский пр., 64
Санкт-Петербург, 195112, Россия

тел.: 8 /812/ 329 5050
тел.: 8 /800/ 555 5050