Эскроу-счета

Автор: Ирина Горская
21.05.2020

Переход на эскроу-счета: что мы встретим на пути? Еще недавно из-за отсутствия эффективной схемы расчета между покупателем и компанией-застройщиком деньги дольщиков не были защищены. При заключении сделок с недвижимостью многие могли лишиться средств из-за недобросовестной компании-застройщика. Обязательный переход на эскроу-счета должен полностью исключить мошенничество в сфере долевого строительства. По новой системе реализации новостроек банк является для дольщика стороной, которая контролирует исполнение всех прописанных в договоре долевого участия обязательств застройщика. В этой статье мы детально рассмотрим применение эскроу-счетов в долевом жилищном строительстве согласно 214 ФЗ.

Что такое счет эскроу?

Простыми словами эскроу-счета — это отдельный счет в финансовой организации, на который дольщик делает вклад. Банк замораживает его (депонирует), и вторая сторона (компания-застройщик) может получить эти деньги только после ввода объекта долевого строительства в эксплуатацию. Банк выступает в роли гаранта выполнения договоренностей и сохранности денежных средств.

Добавим, что и сегодня многие застройщики жилья имеют право работать по старым правилам — т. е. завершить начатое строительство путем заключения договоров долевого участия. Правительство утвердило список требований к этим девелоперам, и те проекты новостроек, которые им соответствовали, застройщики могли завершить без перехода на эскроу.

Отличие эскроу от аккредитива

Банк при расчетах через аккредитив выступает надежным посредником, который гарантирует перевод средств покупателя продавцу — как правило, при совершении сделок покупки жилья на вторичном рынке, после выполнения всех оговоренных условий в договоре купли-продажи. Вся ответственность за исполнение условий договора лежит на покупателе и продавце.

На эскроу-счет дольщик передает банку средства для депонирования до полного окончания сделки. При срыве сделки со стороны застройщика эскроу-счет автоматически закрывается, при аккредитиве такой возможности не существует. Эскроу-счет можно закрыть незамедлительно по договоренности сторон. Контроль со стороны банка исключает факты мошенничества.

Как оформляется сделка через эскроу?

Дольщик в данной сделке является депонентом; застройщик, получающий средства, — бенефициар; а сторона, депонирующая вклад и контролирующая реализацию договоренностей, — эскроу-агент. Застройщик и дольщик подписывают Договор долевого участия — такой документ подлежит обязательной регистрации в Росреестре, и только после регистрации Договора долевого участия дольщик (депонент) отправляется в уполномоченный банк (эскроу-агент), чтобы открыть эскроу-счет и перевести на него сумму денежных средств, указанных в Договоре долевого участия (цена ДДУ).

После сдачи дома и передачи квартир дольщикам застройщик получает доступ к финансам на счете эскроу. Если застройщик не выполнил своих обязательств перед дольщиком, банк возвращает дольщику деньги с этого счета. Отметим, что банк не начисляет дольщику проценты на денежные средства, размещенные на эскроу-счетах.

Открытие и применение схемы счетов-эскроу в долевом строительстве описано в 214 ФЗ. Список уполномоченных банков, имеющих доступ на применение эскроу-счетов для расчетов по Договору долевого участия (ДДУ), определяет Правительство РФ.

Выбор банка

Для гарантии сохранности денежных средств правительство выдвигает ряд требований для банков, имеющих права на открытие эскроу-счетов. Выбор финансовой организации для депонирования вклада выполняет застройщик в соответствии с Реестром, который находится на официальном сайте Банка России.

На момент вступления в силу закона об эскроу-счетах (01.04.2019 г.) под данные требования подходят 63 банка, в том числе и регионального масштаба. Финансовые организации отвечают за открытие эскроу-счетов, рассматривают заявки на получение кредитов и контролируют ход выполнения договоренностей. Сегодня первое место по предоставлению эскроу-счетов в России занимает Сбербанк. Не его долю приходится до 76% всех сделок.

Стоимость открытия эскроу-счета

Одним из главных требований попадания банка в Реестр финансовых организаций, имеющих право использовать эскроу-счета, является предоставление бесплатных услуг касательно Договора долевого участия. То есть, если вам требуется открытие эскроу-счета для покупки недвижимости, то данная банковская услуга для вас безвозмездна. Все издержки берет на себя компания-застройщик.

Расчеты по ДДУ через эскроу-счет

Применение счета эскроу для дольщика имеет очевидные преимущества:

- его денежные средства никуда не пропадут до момента заселения в готовое жилье;
- у него есть полная уверенность в правовой ответственности застройщика: если по каким-то причинам объект не будет достроен, каждый покупатель получит средства обратно, вне зависимости от финансового состояния компании-застройщика.

Если застройщик нарушает условия ДДУ либо становится банкротом, и в его отношении открывается конкурсное производство, то, согласно ФЗ 214, дольщику возвращаются денежные средства в полном объеме. Открытие счетов эскроу осуществляется индивидуально для каждого отдельного Договора долевого участия.

Условия замораживания денег дольщика на эскроу-счете должно быть четко прописано в Договоре долевого участия. Это относится к размеру суммы, сроку депонирования и основанию для его прекращения.

Период депонирования денег банком может быть увеличен, но не более чем на 6 месяцев. В числе важных требований к застройщику — ввод жилья в эксплуатацию в оговоренные сроки. Это касается каждого отдельного объекта. При нарушении данного указания компания-застройщик может навсегда лишиться права на работу с эскроу-счетами.

Дольщику возвращаются вложения в следующих случаях:

- закончился период замораживания вклада;
- расторгнут ДДУ по соглашению обеих сторон либо в судебном порядке;
- застройщик не может завершить строительство;
- дольщик в одностороннем порядке расторг договор (основания для этого прописаны в ФЗ-214).

Дольщик может передать свои права по Договору долевого участия на этапе строительства. В этом случае права и обязанности по эскроу-счету переходят к другому дольщику.

Плюсы и минусы нового закона для застройщика и дольщика

Преимущества:

- дольщик защищен от мошенничества, а застройщик гарантированно получает деньги в случае соблюдения всех своих обязательств;
- при расторжении договора одной из сторон происходит автоматическое закрытие счета и возвращение средств дольщику;
- для дольщика бесплатно производятся открытие счета эскроу и его страхование до 10 млн рублей на случай возникновения проблем у уполномоченного банка (к примеру, отзыв лицензии);

- арест эскроу-счета невозможен даже при наличии долговых обязательств перед третьими лицами у бенефициара или депонента.

Недостатки:

- возможность возврата средств только после расторжения договора;
- не все банки поддерживают новую схему;
- деньги не приносят прибыль во время нахождения на эскроу-счете.

Заключение

Несомненно, схема эскроу-счетов имеет ряд преимуществ. Благодаря их использованию, будем надеяться, в России исчезнет проблема обманутых дольщиков. Работа с гарантом в виде банка должна полностью исключить повторение подобных ситуаций. Большой вклад в этом направлении делают сами финансовые организации, готовые обеспечить контроль сделки на удобных для каждой из сторон условиях.

В настоящее время, согласно статистике ИНКОМ-Недвижимость, порядка 40% покупателей жилья в строящихся домах положительно относятся к эскроу-счетам.

> Сейчас в новостройках с эскроу происходит коррекция финансовой модели, но уже скоро они начнут конкурировать с ЖК, реализуемыми по старым правилам, — прогнозирует заместитель директора Департамента новостроек ИНКОМ-Недвижимость Валерий Кочетков. — Тогда-то мы и увидим борьбу за клиента между проектами с разными схемами продаж. Думаю, ее первые результаты станут заметны уже в первом квартале года. Возможно, в этом противостоянии новостройкам с ДДУ даже придется демпинговать, чтобы оставаться привлекательными для покупателя».