



БАНК

Эскроу-счета
АО «Банк ДОМ.РФ»

domrfbank.ru



Кратко о банке

Банк ДОМ.РФ — уполномоченный банк в сфере жилищного строительства. Банк осуществляет финансирование проектов жилищного строительства с использованием счетов эскроу во всех субъектах Российской Федерации. ДОМ.РФ является единственным акционером Банка ДОМ.РФ



Является участником системы обязательного страхования вкладов с 22.09.2005 (№ 921 в реестре)



Является агентом для страховых выплат при отзыве лицензий у банков — участников системы страхования вкладов согласно решению «Агентства по страхованию вкладов» с лета 2014 года



Входит в ТОП «надежных российских банков — 2018» по версии Forbes



Входит в число кредитных организаций, работающих с предприятиями стратегического значения в соответствии с 213-ФЗ

34

офисов в 21 субъекте РФ насчитывает сеть банка

30,629 млрд

рублей составляет капитал банка, 01.02.2018

ruBBB

Рейтинг кредитоспособности от Рейтингового агентства RAEX («Эксперт РА»), прогноз «Стабильный», 12.12.2018

BBB(RU)

Кредитный рейтинг от Аналитического Кредитного Рейтингового Агентства (АКРА), прогноз «Стабильный», 14.01.2019

Эскроу-счета

Счет эскроу - это специальный счет (далее – Счет) предназначенный для безопасного проведения расчетов между покупателем (Депонентом) и застройщиком (Бенефициаром)

С 1 июля 2019 года денежные средства на приобретение объекта недвижимости на «первичном» рынке жилья на этапе строительства должны быть размещены Клиентами/Покупателями на счетах эскроу в уполномоченных банках (эскроу-агентах).

По счетам эскроу не допускается приостановление операций, арест или списание денежных средств по обязательствам перед третьими лицами по исполнительным производствам ФССП



Преимущества

100% исключение рисков потери денежных средств, направленных на приобретение объекта недвижимости на этапе строительства, в том числе по причинам «замораживания» строительства, банкротства Застройщика

Дополнительные гарантии исполнения Застройщиком обязательств по ДУДС за счет контроля со стороны Банка эскроу – агента за возведением объекта строительства в рамках проектного финансирования

Возможность **удаленного открытия счетов** эскроу в офисе Застройщика

Возможность **открытия счета** эскроу **до регистрации ДУДС**

Возможность **использования аккредитивной формы** расчетов с автоматическим раскрытием аккредитива на счет эскроу после получения Банком информации о регистрации ДУДС

ВАЖНО!

Банк ДОМ.РФ включен в перечень уполномоченных банков, которые имеют право на открытие счетов эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве

100% акций Банка принадлежат Правительству РФ в лице Федерального агентства по управлению государственным имуществом (Росимущество)

Открытие и обслуживание Счета осуществляется без комиссии.

Особенности открытия и обслуживания счетов эскроу

Переуступка прав требования по договору участия в долевом строительстве (ДУДС)

1. Оформление возможно **до подписания акта приема – передачи** объекта.
2. Согласие Банка на осуществление переуступки не требуется.
3. Новому участнику долевого строительства необходимо обратиться в Банк с зарегистрированным договором уступки прав по ДУДС и подписать пакет документов на основании которого происходит смена Депонента (Покупателя).
4. У Банка нет обязанности по информированию Бенефициара по уступке по ДУДС.
5. В случае запроса Бенефициаром сведений об открытых счетах операциях по ним и сведений о Депоненте в рамках заключенных с данным Бенефициаром договоров счета, Банк будет обязан предоставить такую информацию.

Пополнение счета эскроу материнским капиталом или иными сертификатами

Клиент (Депонент) **может пополнить** счет эскроу материнским капиталом или иными сертификатами программ субсидирования приобретения жилья.

Приобретение квартиры в совместную или долевую собственность

- При приобретении объекта недвижимости (квартиры) **в совместную собственность** Банком открывается один счет эскроу любому из собственников квартиры.
- При приобретении недвижимости **в долевую собственность** потребуется открытие Счетов каждому из долевых собственников по ДУДС. Такая схема позволяет свободно осуществлять распоряжение своими права по ДУДС каждым из Депонентов одновременно с правами по Счету, открытым на их имена.

Открытие счетов эскроу для несовершенно-летних лиц:

- в возрасте **от 14 до 18 лет** возможно при получении Банком письменного согласия родителей, усыновителей и попечителей.
- в возрасте **до 14 лет** открытие счета эскроу может быть осуществлено его законными представителями.

Расторжение договора счета эскроу

При расторжении/отказе от ДУДС договор счета эскроу расторгается, счет подлежит закрытию:

1. Основанием для закрытия счета эскроу является факт получения Банком информации органа Росреестра о **погашении в ЕГРН записи** о государственной регистрации ДУДС.
2. Депонированные денежные средства на счете эскроу подлежат **возврату Депоненту** на счет, ранее указанный в заявлении на заключение Договора счета эскроу.



Требования к застройщику при использовании эскроу-счетов

Застройщик, в соответствии со ст. 2 закона № 214-ФЗ, должен соответствовать следующим требованиям:

1. Быть зарегистрированным юридическим лицом в организационно-правовой форме **ООО или АО**
2. Иметь **не менее 3 лет опыта** участия в строительстве многоквартирных домов общей площадью **не менее 5 000 квадратных метров** в совокупности
3. Иметь в **собственности или на праве аренды или субаренды земельный участок** для ведения строительства
4. Привлекать денежные средства участников долевого строительства **в соответствии с законом № 214-ФЗ**
5. Содержать в своем наименовании термин **«специализированный застройщик»**.

Минстрой определил критерии, по которым застройщики смогут продолжить работу с привлечением средств дольщиков напрямую

- ↓
 - Готовность проекта **не менее чем на 30%** и количество уже заключенных ДУДС **не менее 10%**
 - Девелоперы, участвующие в московской реновации
 - Девелоперы достраивающие дома за обанкротившимися застройщиками

Условия открытия и обслуживания счетов эскроу

Счета эскроу открываются **в рублях РФ**

- Услуга открытия и сопровождения счета эскроу для Клиента и Застройщика является бесплатной
- Проценты на депонированные на счете эскроу денежные средства Банком не начисляются
- Количество счетов эскроу должно соответствовать количеству заключаемых ДУДС

Документы от физ.лица на открытие счета эскроу:

- Документ, удостоверяющий личность
- ДУДС (проект или зарегистрированный)

Открытие счета эскроу может проходить:

- Во всех отделениях Банка
- В офисе застройщика, который осуществляет дистанционное открытие счета эскроу
- Возможно резервирование счета на интернет-сайте Банка с последующим посещением офиса

Условие открытия счета эскроу:

- Заключение/планируемое заключение с Застройщиком ДУДС
- Наличие проекта ДУДС

Пополнение счета эскроу:

- Наличными (через кассу Банка) / Безналичным путем (внутри- или межбанковским переводом)
- Допускается пополнение счета эскроу третьими лицами по доверенности
- Пополнение счета эскроу допускается несколькими платежами в т.ч. при приобретении объекта в рассрочку в соответствии с условиями ДУДС



Условия открытия и обслуживания счетов эскроу

Условие пополнения счета эскроу

- Регистрация ДУДС в органах Росреестра, в том числе посредством электронной регистрации
 - ДУДС должен содержать ряд обязательных условий:
 - Реквизиты эскроу-агента - Банк ДОМ.РФ
 - Информация об использовании счета эскроу для расчетов
 - Срок депонирования
- До регистрации ДУДС пополнение счета эскроу невозможно

Срок депонирования денежных средств

Плановая дата ввода объекта в эксплуатацию, указанная в Проектной декларации строительного объекта + 6 месяцев

Условия возврата денежных ср-в Депоненту

- Расторжение ДУДС
- Отказ от исполнения ДУДС в одностороннем порядке
- Окончание срока Депонирования до исполнения Застройщиком своих обязательств

Условия для перечисления денежных средств со счета эскроу Застройщику

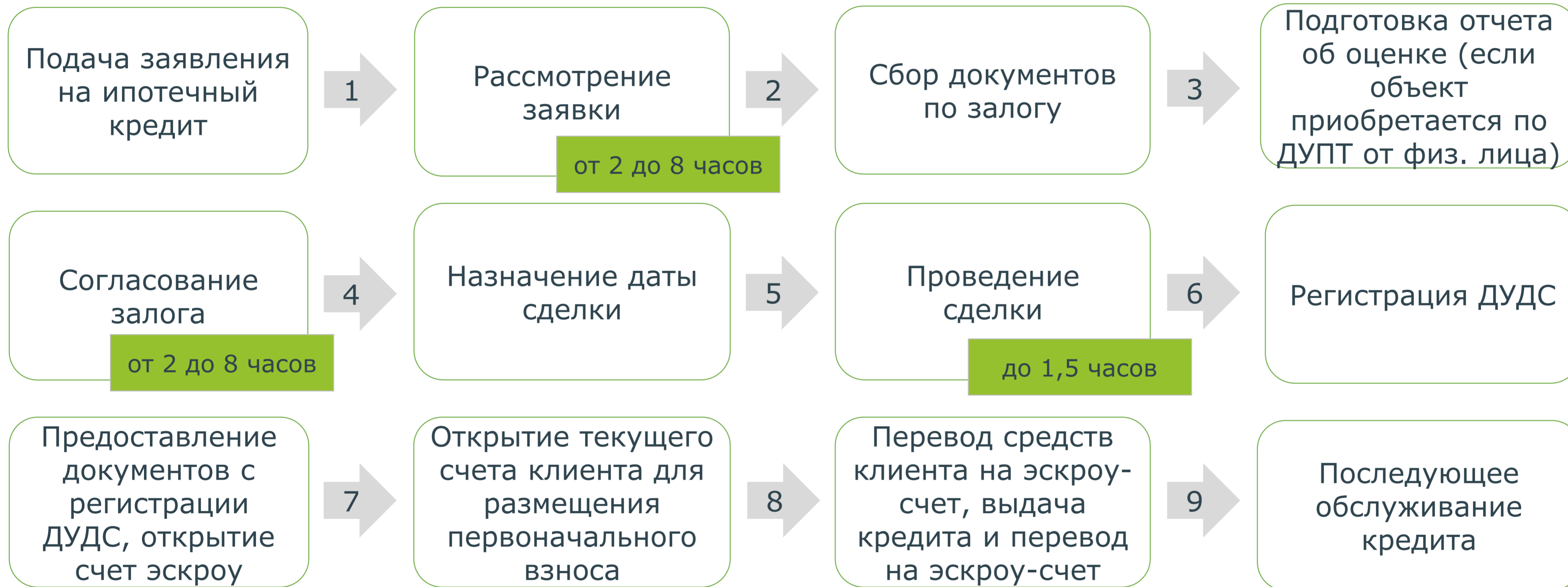
- Предоставление Бенефициаром в Банк заявления на выплату денежных средств
- Предоставление в Банк разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости
- Подтверждение факта оформления права собственности минимум на один объект недвижимости



В случае непредоставления зарегистрированного ДУДС в течение 6 мес. с момента открытия счета эскроу счет подлежит закрытию



Этапы оформления ипотечного кредита



После введения объекта в эксплуатацию и предоставления выписки из ЕГРН, денежные средства переводятся на счет застройщика.

Ответы на часто задаваемые вопросы

Застрахованы ли денежные средства на счете эскроу Системой Страхования Вкладов?

Да, на сумму не превышающую 10 млн. рублей. При этом отдельный договор страхования с Депонентом не заключается.

Где можно открыть Счет Депоненту?

Заявление на заключение Договора передается в Банк через любое отделение Банка, либо через офис Бенефициара (если последний осуществляет открытие Счета дистанционно).

Зарезервировать счет эскроу можно на сайте Банка <https://domrfbank.ru/escrow/>

Какие документы необходимы для открытия Счета Депоненту-юридическому лицу/ индивидуальному предпринимателю?

Учредительные документы, опросный лист клиента-юридического лица (по форме Банка), анкета клиента-юридического лица (по форме Банка), паспорт доверенного лица, доверенность на подписанта

Как будет происходить доплата по ДУДС при увеличении площади купленного объекта? С использованием счета Эскроу или напрямую Бенефициару?

При использовании счета эскроу закон предусматривает оплату цены ДУДС напрямую Депоненту.

Как будет происходить возврат части денежных средств Депоненту при уменьшении площади купленного объекта?

После раскрытия счета эскроу, разница между первоначальной стоимостью должна вернуться Депоненту.

Как происходит раскрытие счетов эскроу после введения объекта в эксплуатацию и предоставления Бенефициаром необходимого пакета документов

Счета эскроу раскрываются единовременно по одному строительному объекту, указанному в заявлении Бенефициара.

Что будет со счетами эскроу, после исполнения обязательств со стороны Бенефициара и раскрытия счетов эскроу

Счета закрываются автоматически в момент проведения процедуры по исполнению эскроу

Сколько счетов эскроу будет открыто при покупке Депонентом квартиры и парковочного места на одном объекте?

В зависимости от количества ДУДС. 1 ДУДС – 1 счет эскроу.



БАНК



АО «Банк ДОМ.РФ»

125009, Россия, Москва,
ул. Воздвиженка, д. 10
БЦ «Воздвиженка Центр»
8 (800) 775-86-86

domrfbank.ru