



 **БАНК
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ**

Банк высокой культуры

Эскроу счета в сделках с недвижимостью

(для клиентов Банка- физических лиц)

Эскроу счета- просто о сложном

Счет эскроу - специальный банковский счет, который открывается:

- в Банке на имя Депонента;
- в целях учета, блокирования и перечисления Бенефициару полученных от Депонента денежных средств;
- при наступлении согласованных сторонами оснований, в срок условного депонирования.

Депонент- Покупатель объекта недвижимости

Бенефициар- Продавец объекта недвижимости; Агент со сделке купли-продажи.

Депонируемая сумма- денежные средства, подлежащие к размещению на счете эскроу.

Срок условного депонирования- срок, в течение которого ожидается к наступлению основание, при котором денежные средства подлежат перечислению Бенефициару.

Особенности счета эскроу

✓Безопасная форма расчетов по сделке купли-продажи недвижимости:

- Ни Депонент, ни Бенефициар, не вправе распоряжаться денежными средствами, размещенными на счете эскроу;
- Бенефициар получает денежные средства по сделке только по факту проверки наступления согласованного сторонами основания независимым лицом- Банком;
- Денежные средства, размещенные на счете эскроу, застрахованы в соответствии с законодательством РФ. Сумма возмещения составляет 100% от размещенных средств, но не более 10 млн.руб.

✓Более гибкая и менее формализованная система расчетов, предусматривающая возможность:

- Поэтапного зачисления денежных средств на счет эскроу;
- Поэтапного перечисления денежных средств Бенефициару со счета эскроу;
- Указания на стороне Бенефициара нескольких лиц, участвующих в сделке;
- Указания разных оснований выплаты денежных средств со счета эскроу для всех Бенефициаров;
- Проведения сложно-структурированных сделок («цепочек»). По каждой из сделок "цепочки" будет открыт отдельный счет эскроу, при этом в договорах счета эскроу может быть специально предусмотрено положение о том, что при наступлении обстоятельств, необходимых для выдачи денежных средств бенефициару, такие денежные средства подлежат перечислению на соответствующий другой счет эскроу (следующий по "цепочке") и т.д.

✓ Система расчетов не требующая дополнительных затрат для сторон сделки:

- Расчеты с использованием счета эскроу осуществляются на бесплатной основе;
- Отсутствуют дополнительные расходы по расчетам по сделке (например, нет надобности в оплате услуг Банка по проверке денежных средств);
- Отсутствуют дополнительные расходы по подготовке документов, фиксирующих порядок расчетов по сделке.

Открыть счет эскроу просто...

1. Выберите удобный Вам офис для открытия счета:

ДО «Коломяжский»

ДО «Центральный»

ДО «Нарвский»

ДО «Приморский»

ДО «Коммерческий департамент»

ДО «Площадь искусств»

ДО «Петровский»

ДО «Автозаводский» Ф-ла в г.Москва

2. Запишитесь на открытие счета эскроу

Для записи необходимо направить на эл.адрес: Escrow@bspb.ru сообщение, содержащее следующие данные:

- тема письма: «Запись на открытие счета эскроу, ФИО: _____»;
- офис, в котором планируется открытие счета эскроу;
- удобные дата и время для открытия счета эскроу;
- заполненную Анкету-заявку на предоставление услуги по открытию счета эскроу;
- контактные данные для обратной связи.

По факту получения Банком сообщения, Вам будет направлено письмо-подтверждение о записи на открытие счета (либо сотрудник Банка свяжется с Вами для уточнения информации).

3. Обратитесь в выбранный Вами офис в назначенное время для оформления документов по открытию счета эскроу

4. Подайте документы на регистрацию сделки в МФЦ

5. Предоставьте в Банк документы, являющиеся подтверждением наступления основания для перечисления денежных средств Бенефициару по Договору счета эскроу

6. Получите денежные средства со счета эскроу по факту проверки Банком предоставленных документов

ВАЖНО: Запись на открытие счета эскроу по ипотечным сделкам возможна также через [Центры ипотечного кредитования](#)

Порядок расчетов с использованием счета Эскроу



Покупатель и продавец договариваются о сделке купли-продажи



Покупатель и продавец обращаются в Банк для осуществления взаиморасчетов по сделке с использованием счета эскроу

Банк формирует Договор счета эскроу. На основании подписанного сторонами Договора счета эскроу открывает счет эскроу

Покупатель зачисляет денежные средства на счет эскроу



В ходе взаиморасчетов по сделке с использованием счета эскроу Продавец получает денежные средства. Покупатель- объект недвижимости



Банк проверяет наступление оснований по Договору счета эскроу



Регистрация сделки в Росреестре

Расшифровка этапов предоставления услуги

Шаг 1_Подготовка документов:

- Покупатель и Продавец обращаются в Банк (ДО «Центральный», ДО «Коломяжский», ДО «Нарвский», ДО «Приморский», ДО «Коммерческий департамент», ДО «Петровский», ДО «Площадь искусств», ДО «Автозаводский» Ф-ла в г.Москва);
- В Банке Покупатель и Продавец заполняют Анкету на получение услуги по открытию счета эскроу, а также иные требуемые документы.

Шаг 2_Открытие счета эскроу:

- Банк открывает Депоненту текущий счет (при необходимости текущий счет также открывается на имя Бенефициара);
- Банк составляет на основании заполненной клиентами Анкеты Индивидуальные условия Договора специального банковского счета эскроу (далее- Договор);
- Стороны подписывают Договор;
- Банк открывает счет эскроу на имя Депонента;
- Депонент зачисляет денежные средства в размере Депонируемой суммы (части Депонируемой суммы) на счет эскроу.

Шаг 3_Регистрация сделки:

- Покупатель и Продавец подают документы на регистрацию сделки (переход права собственности (и регистрацию ипотеки) в МФЦ;
- По окончании процедуры регистрации в Росреестре, Стороны получают Договор купли –продажи со штампами о регистрации права собственности (и регистрации ипотеки), Выписку из ЕГРН.

Шаг 4_Предоставление в Банк документов, подтверждающих наступление Оснований для перечисления депонируемой суммы Продавцу:

- В Банк предоставляются документы, указанные в Индивидуальных условиях Договора специального банковского счета эскроу (оригинал, нотариально-заверенная копия);
- Банк осуществляет проверку предоставленных документов;
- Банк осуществляет мероприятия по перечислению денежных средств со счета эскроу (депонируемой суммы) по реквизитам Продавца.

Тарифы предоставляемой услуги и сопутствующих услуг

Услуга	Тариф
Открытие и обслуживание специального банковского счета эскроу	Бесплатно
Перечисление денежных средств со специального банковского счета эскроу на счет внутри Банка без использования электронных средств платежа	Бесплатно
Перечисление денежных средств со специального банковского счета эскроу на счет в другой кредитной организации без использования электронных средств платежа	Бесплатно
Выдача наличных денежных средств со счета без использования карты/ счета по вкладу до востребования/ счета по вкладу (поступивших на счет Депонента со специального банковского счета эскроу)	Бесплатно
Выдача наличных денежных средств со счета без использования карты/ счета по вкладу до востребования/ счета по вкладу поступивших в рамках осуществления взаиморасчетов по договорам приобретения, заключаемым в рамках сделок по стандартным программам ипотечного кредитования ПАО "Банк "Санкт-Петербург"	Бесплатно
Выдача наличных денежных средств со счета без использования карты/ счета по вкладу до востребования/ счета по вкладу	Бесплатно

Использование счета эскроу в ипотечном процессе

Ситуация: Заемщик приобретает квартиру с использованием ипотечных средств Банка.

Стороны сделки:

Заемщик- Депонент

Продавец- Бенефициар

Банк- Эскроу-агент

Условия кредитования: выдача кредитных средств на этапе подписания кредитного договора и ДКП с последующим зачислением на счет эскроу.

Условия депонирования:

Срок условного депонирования= 4 месяца

Депонируемая сумма= собственные + кредитные средства Заемщика/ кредитные средства

Основание, при наступлении которого Депонируемая сумма подлежит передаче Бенефициару:

Предоставление в Банк и проверка Банком следующих документов:

- Опись о подаче документов в МФЦ, содержащая данные о подаче на регистрацию ДКП;
- Выписка из ЕГРН, содержащая данные о праве собственности Депонента на объект недвижимости и ограничение в форме ипотеки.
- ДКП со штампами о регистрации права собственности и регистрации ипотеки

Этапы оказания услуги по открытию счета эскроу с внедрением в ипотечный процесс:

1. Заемщик и Продавец подписывают ДКП, предоставляют подписанный ДКП в Банк;
2. Заемщик и Банк подписывают кредитный договор;
3. Заемщик, Продавец и Банк составляют Договор счета эскроу, подписывают его;
4. Заемщик получает ипотечный кредит; зачисляет собственные средства на счет;
5. На основании Заявления Заемщика сотрудник Банка осуществляет перечисление денежных средств на счет эскроу;
6. Заемщик и Продавец обращаются в МФЦ для регистрации сделки;
7. Заемщик и Продавец получают документы с регистрации, предоставляют документы в Банк;
8. Банк проверяет документы; переводит депонируемую сумму Бенефициару.

Возможные варианты видоизменения схемы:

- На стороне Бенефициара возможно указание нескольких лиц (с указанием реквизитов счетов, на которые будет переводиться Депонируемая сумма);
- В качестве реквизитов Бенефициара может быть указан счет эскроу по иному Договору счета эскроу, в котором Бенефициар является Депонентом (для встречных сделок- последующая сделка не является ипотечной);



Банк высокой культуры

Благодарим за внимание!

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

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