

ЭСКРОУ-СЧЕТА – СПОКОЙСТВИЕ ДОЛЬЩИКОВ В ИНТЕРЕСАХ ЗАСТРОЙЩИКОВ

С 1 ИЮЛЯ 2019 ГОДА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЭСКРОУ-СЧЕТОВ СТАНЕТ ОБЯЗАТЕЛЬНЫМ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ. ТАКИМ ОБРАЗОМ, ПОКУПАТЕЛЯМ СТРОЯЩЕГОСЯ ЖИЛЬЯ ХОТЯТ ГАРАНТИРОВАТЬ СОХРАННОСТЬ ИХ СРЕДСТВ И СТИМУЛИРОВАТЬ ПРИОБРЕТЕНИЕ ЖИЛЬЯ НА СТАДИИ СТРОИТЕЛЬСТВА. ЭТОТ МЕХАНИЗМ УЖЕ СЕЙЧАС НАЧАЛИ ТЕСТИРОВАТЬ МНОГИЕ ЗАСТРОЙЩИКИ. КАК ОН РАБОТАЕТ И КАКИЕ ПРЕФЕРЕНЦИИ ДАЕТ ОБЕИМ СТОРОНАМ СДЕЛКИ, РАССКАЗАЛ ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР УПРАВЛЕНИЯ ПО РАБОТЕ С КЛИЕНТАМИ КРУПНОГО И СРЕДНЕГО БИЗНЕСА СБЕРБАНКА ДЕНИС КОВРИЖЕНКО.

– В этом году заработали новые правила, позволяющие застройщикам использовать эскроу-счета при продаже недвижимости, а еще через полгода – с 1 июля 2019 года – это станет обязательным условием. В чем суть этого нововведения и много ли застройщиков уже воспользовались эскроу-счетами?

– Эскроу-счет – это промежуточный счет, куда покупатель квартиры кладет средства, предназначенные на ее покупку. Банк при этом гарантирует, что эти средства не будут направлены на другие цели и покупатель либо получит свою квартиру, либо вернет себе свои деньги в полном объеме, так как застройщику откроется доступ к деньгам только после того, как он достроит дом и зарегистрирует право собственности хотя бы на одну квартиру.

Впрочем, использование эскроу-счетов выгодно не только дольщикам, но и девелоперам. Застройщик, выбравший работу с использованием эскроу-счета, освобождается от многих требований 214-ФЗ (наличие необходимого опыта работы, ограничения по характеру и объемам заимствований, отсутствие иной деятельности). И что самое важное – от усиленного контроля со стороны государства, так как рисков для дольщиков при наличии такого счета нет. Функции контролера в таком случае перекладываются на банк, который будет оценивать девелоперов по собственным риск-метрикам и фактически будет нести за него ответственность.

Мы начали работать с эскроу-счетами с начала 2018 года и можем констатировать рост спроса на этот продукт среди застройщиков. Сбербанк реализовал уже более десяти таких сделок.

– Если пока использовать такой счет не обязательно, то зачем застройщики это делают?

– Часть застройщиков таким образом пытаются понять, будет ли этот продукт с гарантией покупки более востребованным покупателем, чем стандартное долевое участие в строительстве, и насколько. А тот, кто раньше работал только на средствах от дольщиков, сейчас использует переходный период для адаптации к новым условиям, чтобы в июле будущего года безболезненно перейти на новую модель. Застройщики, нацеленные активно развивать свой бизнес, пробуют новый продукт, чтобы подойти к этому периоду хорошо подготовленными. Зачастую компании сами предлагают попробовать новую схему, чтобы быть в тренде и не уступать конкурентам, которые уже применяют эскроу.

– Что будет с теми, кто не успеет подготовиться к новым правилам? Они уйдут с рынка?

– 1 июля 2019 года одномоментно никаких глобальных изменений не произойдет. На реализацию проектов, которые были начаты до этой даты, уйдет примерно еще 3–4 года, и их можно будет финансировать по старой

схеме – через долевое участие. Думаю, что этого запаса проектов хватит, чтобы девелоперы успели перестроить свою работу без потери прибыли, ухудшения качества жилья и снижения объемов строительства. Сбербанк старается максимально информировать клиентов об изменениях законодательства. В этом году мы в тесном сотрудничестве с региональными властями провели несколько семинаров для застройщиков по всей стране, рассказывали об изменениях законодательства и наших новых продуктах, помогающих развивать девелоперский бизнес в новых условиях.

– Если застройщики не смогут получить деньги, хранящиеся на эскроу-счетах до конца строительства, то на какие средства они будут строить дома?

– На собственные средства либо привлекать проектное финансирование.

– Как строится финансирование девелоперских проектов после появления эскроу-счетов? Что-то изменилось?

– Да, структура финансирования поменялась. Раньше мы финансировали не больше 60% проекта, сейчас – до 85%, при этом предлагая застройщику хорошие условия. Процентная ставка по таким кредитам снижается по мере накопления средств на эскроу. То есть чем больше привлечено средств покупателей, тем ниже кредитная ставка для

застройщика. А если на счетах скопится больше средств, чем вкладывает банк, то мы можем снизить ставку по кредиту для застройщика до 0,01% годовых.

– Кому принадлежат деньги, которые лежат на эскроу-счете?

– Это счет покупателя. Для открытия счета заключается трехсторонний договор между покупателем, застройщиком и банком. Застройщик не имеет никаких прав на деньги, размещенные на счете эскроу, до исполнения своих обязательств по данному договору, а банк следит за его исполнением. Застройщик получает эти средства только после окончания строительства дома, подготовки документов для оформления права собственности на квартиру и, что важно, после оформления первого свидетельства на право собственности. То есть для доступа к деньгам должен начаться процесс передачи квартир покупателям.

– Если у банка, в котором открыт эскроу, отзовут лицензию, что случится с этими деньгами?

– Эти средства застрахованы в Агентстве по страхованию вкладов с повышенным лимитом до 10 млн рублей. В случае каких-то проблем с банком возврат средств будет проходить через АСВ.

– Есть ли какие-то изменения в процессе оформления покупки квартиры в связи с появлением эскроу-счета?