

МЕЖДУНАРОДНЫЙ  
ЖИЛИЩНЫЙ  
КОНГРЕСС

7-11  
ОКТЯБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ

## Эскроу

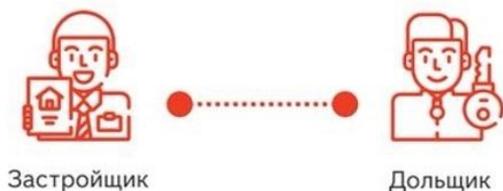
Цифровизация работы по эскроу-счетам и проектному финансированию на примере Тюмени



## Что такое счёт эскроу?

**Счёт эскроу** - специальный счёт, для безопасных расчетов, на котором банк замораживает средства для дальнейшего перечисления застройщику на основании трёхстороннего соглашения между Банком, Дольщиком и Застройщиком.

Дольщик размещает деньги на счёте эскроу, а Застройщик может их забрать, когда введет дом в эксплуатацию и будет зарегистрирована первая сделка в Росреестре. Банк как независимый посредник следит за выполнением этих условий.



- Подписан и зарегистрирован Договор участия в долевом строительстве (ДДУ)
- ДДУ предоставлен в банк

- Подписан договор счета эскроу
- Счет открыт, денежные средства зачислены Депонентом
- Банк блокирует расходные операции по счету
- Бенефициар построил объект
- Банк перечислил деньги Бенефициару

7-11  
ОКТАБРЯ



Цель перехода на новую систему  
взаимодействия «застройщик» – «дольщик»



**Безопасность покупки**



**Надёжность сделки**



**Гарантии строительства объекта**



## Апрель 2018-май 2019: эскроу - старт

В апреле 2018го года первый эскроу проект в РФ реализовала Компания Брусника в сотрудничестве со Сбербанком РФ на проекте Новин в Тюмени

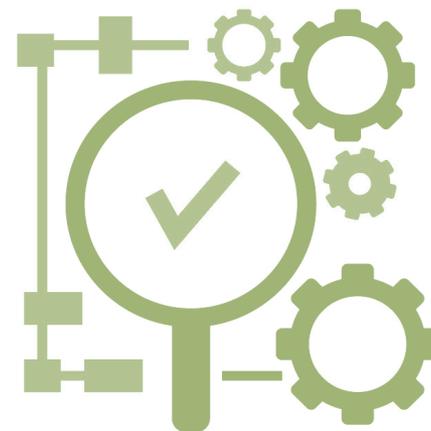
- прогноз средневзвешенной ставки ок. 6%
- нельзя открывать аккредитивы при эскроу
- нельзя открыть эскроу-счет до момента регистрации объекта
- открытие эскроу счета (от момента подачи заявления до момента физического открытия счета) занимало до 5ти раб. Дней
- ошибки банков при открытии эскроу-счетов/ негатив клиентов и замедление сделки
- Клиент вынужден совершать несколько «походов» в банк
- Цикл сделки (от момента подписания ДДУ до размещения платежей по ДДУ на эскроу увеличился на 12-15 дней)

7-11  
ОКТАБРЯ



## Критично

- Застройщику нужно продавать быстрее, чем строить
- Застройщику нужно иметь возможность открывать аккредитивы на эскроу-проекты
- Застройщику нужно собирать деньги на счета эскроу быстро (ускорять оборачиваемость ДЗ)
- Клиенту нужен «бесшовный» сервис с минимальным количеством «хождений»



7-11  
ОКТАБРЯ



## Задачи

- Сократить цикл сделки
- Снизить средневзвешенную ставку по проектному финансированию
- Предоставить клиенту «бесшовный» сервис
- Обеспечить понятность этапов сделки для всех участников
- Увеличить прозрачность процесса сделки и доверие клиента к отрасли



7-11  
ОКТАБРЯ



## Решение: старт цифровизации

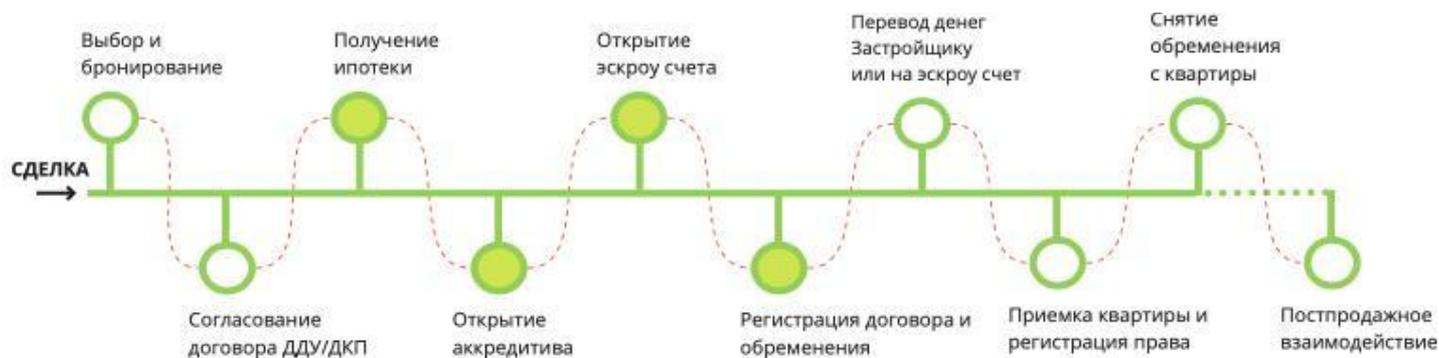
- С февраля 2019го года Брусника пилотно стала открывать аккредитивы к проектам эскроу
- Апрель 2019 пилотно разработали и реализовали возможность удаленной подачи заявления на открытие аккредитива = время клиента в банке сократилось с 90 мин. до 10 мин.
- В мае 2019го года совместно с СБ РФ научились удаленно подавать заявление на открытие эскроу-счета
- Время от подачи заявления на эскроу до полной готовности к подписанию клиентом сократилось с 5ти до 1го раб. дня

7-11  
ОКТЯБРЯ



## Продолжение: цифровизация

Сервис Брусники [сделка.рф](https://sdelka.rf) автоматизирует весь жизненный цикл процесса покупки квартиры.



7-11  
ОКТАБРЯ



## Сентябрь 2019: первые результаты

### Что «умеет» [сделка.рф](https://www.sdelka.ru)

В одном окне:

- Открывать аккредитива
- Открывать счёт эскроу
- Регистрировать договор в Росреестре

### Перспектива:

- Разработка личного кабинета риэлтора/ клиента
- Разработка блока ипотеки

7-11  
ОКТАБРЯ



## Сентябрь 2019: первые результаты

- через сервис [сделка.рф](https://sdelka.rf) осуществляем интеграцию с Банками (в т.ч. по API)
  - Через [сделка.рф](https://sdelka.rf) научаемся проводить сделки максимально «бесшовно» и быстро (в т.ч. открытие аккредитивов, эскроу, оформление ипотеки, ЭР – все в одном окне)
  - Сократили цикл сделки (от момента подписания ДДУ до размещения платежей на счета эскроу) на 7-10 раб. дней
  - Снизили ставку по проектному плечу эскроу за счет ускорения сбора на счета эскроу (минус 0,2-0,3% в зависимости от проекта)
- \* увеличили долю сделок с удаленными (ХМАО/ ЯНАО) регионами на 11%

7-11  
ОКТАБРЯ



**МЕЖДУНАРОДНЫЙ  
ЖИЛИЩНЫЙ  
КОНГРЕСС**

**7-11  
ОКЛЯБРЯ**

**СПБКОНГРЕСС.РФ**

Спасибо!

