

Залоговые счета в рамках новой системы долевого строительства



01.07.19

В системе долевого строительства РФ **произошли серьезные изменения**, которые полностью **изменили конъюнктуру строительного рынка**

Д
О

Подписание
ДДУ

1

Регистрация ДДУ в
Росреестре

2

Расчеты по ДДУ –
застройщик получил
средства

3

П
О
С
Л
Е

Подписание ДДУ,
открытие счета
эскроу

1

Регистрация ДДУ в
Росреестре

2

Расчеты по ДДУ-
внесение средств на
счет эскроу

3

Окончание
строительства

4

Застройщик получает
средства в оплату ДДУ
со счетов эскроу

5

Проблематика новой системы долевого строительства

Денежные средства на счет эскроу вносятся после регистрации ДДУ
при этом сам счет эскроу может быть открыт и до регистрации ДДУ

Нецелевое использование кредитных средств

РИСКИ

для ипотечных
банков и
застройщиков

Изменение **трансфертного ценообразования** по кредиту

Неплатежеспособность
клиента

Как снижать риски

**Необходим продукт,
предоставляющий возможность**



хранения средств дольщика
до момента их зачисления
на счет эскроу

**перечисления денежных
средств** дольщика без
присутствия клиента с места их
хранения на счет эскроу

**контроля за целевым
использованием** кредитных средств,
перечисляемых/возвращаемых на
счет эскроу

Что предлагают конкуренты

Аккредитив



Создает **ВИДИМОСТЬ ЗАЩИТЫ**

Может быть **признан
недействительным**

Не соответствует **изначальной
природной сути аккредитива**



Не нужно тратить \$ для
разработки и продвижения нового
инструмента

Инструмент привычен и
понятен клиентам и участникам
рынка

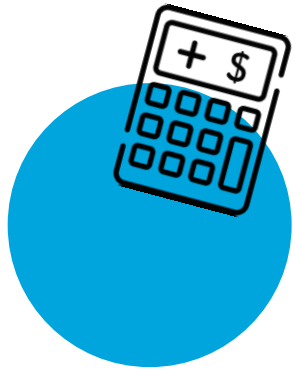


Предложение от банка

Осуществление работы **через
залоговые счета**

1. Контроль **использования
денежных средств**
2. Размещение средств **до регистрации ДДУ**
3. Списание средств на **счет эскроу без
присутствия клиента**

Предложение от банка



Залоговый счет

специальный банковский счет,
открываемый на имя физического лица в
Банке



Оплата ДДУ

которая после регистрации ДДУ на
основании распоряжения Клиента будет
переведена на счет эскроу

Установление залога

в отношении всей суммы денежных
средств на залоговом счете или
фиксированной суммы по договору



Имущественные права

по счету могут быть переданы в залог другому лицу
на основании договора, заключаемого между
залогодателем и залогодержателем

