

Счет эскроу

Понятие счета эскроу

Счет эскроу — временный счет, операции через который проводят при участии третьего лица, обеспечивающего перевод денег только после выполнения определенных условий.

Типичная операция с использованием счета эскроу выглядит так:



Благодаря такому посредничеству, с одной стороны, покупатель уверен, что продавец получит деньги только в случае исполнения взятых обязательств, а с другой стороны, продавец знает, что покупатель выполнит обязательства по оплате оказанных услуг или проданного товара.

Счета эскроу применяют достаточно широко в тех случаях, когда надо обеспечить доверительные отношения между покупателями и продавцами, но особую роль они играют в сделках с недвижимостью.

Применение эскроу в строительстве

Масштабное применение счетов эскроу в строительстве жилой недвижимости в России началось с 2019 года. Покупка квартир с применением счетов эскроу подразумевает следующие этапы:

1. Застройщик заключает договор кредитования с банком. Средства этого кредита будут использованы для строительства дома.
2. Покупатели, которые приобретают квартиры на этапе строительства, не платят деньги напрямую застройщику, а вносят их на счета эскроу в том же банке.

3. По мере того, как на счетах эскроу скапливаются деньги, банк снижает для застройщика процентную ставку по кредиту. Но строительство продолжается за счет денег кредита, а средства покупателя остаются недоступными для застройщика.
4. После ввода дома в эксплуатацию деньги со счетов эскроу перечисляются застройщику и используются для погашения кредита.

Эскроу счета и кредиты

Деньги на счетах эскроу обеспечивают для банка источник капитала, который фактически замещает средства, выданные в форме кредита. При этом суммарные накопления на счетах эскроу к концу строительства могут даже превышать сумму кредита, так как общая стоимость построенных квартир, очевидно, выше, чем расходы на строительство дома.

В связи с этим, банки могут устанавливать процентную ставку, которая является переменной и зависит от суммы на счетах эскроу. Она начинается с обычной ставки кредитования, а затем снижается до уровня, покрывающего только стоимость услуг банка и его собственные риски.

В результате таблица банковских ставок может выглядеть так (цифры условные):

Сумма на счетах эскроу, в % от кредита	Ставка кредитования, %
< 25%	10%
25% ... 50%	8%
50% ... 75%	6%
75% ... 100%	4%
> 100%	2%