

Чек-лист: что важно проверить перед открытием эскроу-счета

Сохраните этот список для контроля ключевых параметров перед заключением договора счета эскроу.

1. Надежность банка

- ☐ У банка есть лицензия на открытие и ведение счетов эскроу (проверяется на сайте ЦБ РФ).
- ☐ Банк входит в систему страхования вкладов (АСВ).
- ☐ У финансовой организации нет признаков нестабильности: отзывов лицензий у других банков в группе, новостей о санации.

2. Условия раскрытия счета

- ☐ В договоре четко прописан перечень документов для раскрытия с указанием реквизитов, формы и содержания.
- ☐ Сформулированы допустимые расхождения (например, опечатки в выписке из ЕГРН).
- ☐ Заложен альтернативный механизм раскрытия — например, вступивший в силу судебный акт.

3. Сроки

- ☐ Прописан срок действия договора счета эскроу.
- ☐ Указан период, в течение которого бенефициар должен предоставить документы после выполнения обязательств.
- ☐ Заложен запас на получение документов из государственных органов (регистрация права — 5–12 рабочих дней).

4. Комиссии и платежи

- ☐ Подтверждено, что открытие и обслуживание счета бесплатно.

- ☐ Уточнено, взимается ли плата за срочное раскрытие или выдачу дополнительных выписок.
- ☐ При ипотечной сделке согласованы сроки перевода средств банком-кредитором.

5. Страхование

- ☐ Подтверждено, что счет застрахован АСВ на сумму до 10 млн руб. (на 2026 год).
- ☐ При сумме сделки выше страхового лимита оценены риски и рассмотрено распределение средств по разным банкам.
- ☐ Уточнено, распространяется ли страховка на конкретный тип сделки (ДДУ, ИЖС, поставка между юрлицами).

6. Порядок возврата

- ☐ В договоре прописаны основания для возврата денег депоненту.
- ☐ Указаны сроки перевода средств при расторжении договора.
- ☐ Согласован механизм возврата при срыве строительства, банкротстве застройщика или одностороннем отказе.