

ПАМЯТКА ПО ЭСКРОУ СЧЕТАМ

Что такое эскроу счет?

Эскроу счет (счет-эскроу) специальный банковский счет участника долевого строительства, открываемый лично участником в уполномоченном банке на своё имя, на котором блокируются денежные средства до наступления определенных событий.

Почему именно эскроу?

В соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 27.06.2019) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее - Федеральный закон), если Застройщик получил разрешение на строительство после 01.07.2018 г., то привлекать денежные средства участников долевого строительства Застройщик может в случае размещения денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу (п. 2, ч. 1.2, ст. 3 Федерального закона).

Для чего нужен эскроу счет?

Счет эскроу открывается уполномоченным банком (эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от владельца счета - участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в отношении объекта недвижимости, в целях передачи эскроу-агентом таких средств застройщику (бенефициару) (ч. 2, ст. 15.5 Федерального закона).

Счет эскроу нужен для защиты прав и законных интересов участников долевого строительства и для снижения риска быть обманутым недобросовестными застройщиками.

Когда участник должен внести денежные средства на счет эскроу?

Денежные средства на счет эскроу вносятся только после государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, в порядке и на условиях, предусмотренных таким договором.

Когда застройщик получает денежные средства от участников долевого строительства?

Застройщик получает денежные средства только при предоставлении в уполномоченный банк:

- а) разрешения на ввод объекта в эксплуатацию
- б) сведений Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав объекта строительства. (ч. 6, ст. 15.5 Федерального закона).

При этом стоит отметить, что разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается только в случае, если строительство объекта полностью завершено, и он подключен ко всем инженерным сетям, а оформление права собственности в свою очередь подтверждает, что объект поставлен на кадастровый учет.

Кто распоряжается денежными средствами на эскроу счете?

До выполнения застройщиком условий, указанных выше, все денежные средства заблокированы, и никто не вправе ими распоряжаться.

Что происходит с денежными средствами в случае расторжения договора участия в долевом строительстве?

Денежные средства в полном объеме подлежат возврату участнику долевого строительства на его счет-эскроу, указанный в договоре долевого участия (ч. 8, ст. 15.5, ч. 9, ст. 15.5. Федерального закона).

Можно ли открыть счет эскроу в любом банке?

Нет, т.к. счета эскроу открываются:

а) только в уполномоченных банках, т.е. в банках, созданных в соответствии с законодательством Российской Федерации и включенных Банком России в перечень банков, соответствующих критериям, установленным Правительством Российской Федерации (п. 3, ст. 2 Федерального закона);

б) в случае, если строительство объекта недвижимости осуществляется застройщиком за счет средств целевого кредита, участники долевого строительства вносят денежные средства в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве на счета эскроу, открытые в уполномоченном банке, который предоставил такой целевой кредит (ч. 1.1, ст. 15.5 Федерального закона).