

С 1 июля 2018 г. вступили в действие Федеральный закон от 01.07.2018 N 175-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» позволяющий использовать счета эскроу для расчета между строительной фирмой и дольщиком.

Счет эскроу – это специальный счет, который открывается в банке для каждого дольщика. На нем деньги дольщиков замораживаются на весь срок строительства дома.

Средства передаются строительной компании только после того, как она полностью выполнит свои обязательства перед дольщиками

Расчеты с застройщиком по объекту ЖК «Сосневский» через счет эскроу выглядят следующим образом:

1. покупатель выбрал квартиру в строящемся доме;
2. заключил договор долевого участия (ДДУ), в котором указано, что расчеты по нему производятся посредством перечисления денежных средств на счет эскроу;
3. зарегистрировал ДДУ в Федеральной службе государственной регистрации (Росреестр);
4. заключил отдельный договор с застройщиком и банком Ивановское отделение №8639 ПАО Сбербанк г. Иваново на открытие счета эскроу (за открытие и ведение счета эскроу плата не взимается);
5. перечислил деньги в банк на счет эскроу в Ивановском отделении №8639 ПАО Сбербанк г. Иваново до сдачи дома в эксплуатацию. Деньги на этом счету заблокированы для дольщика и застройщика.

Когда дом готов и сдан в эксплуатацию, застройщик получает с этих счетов деньги. Если же застройщик обанкротился, деньги возвращаются дольщику.

Таким образом, счет эскроу является одним из вариантов гарантирующим дольщику сохранность его денег.

С 1 июля 2019 года применение счетов ЭСКРОУ становится обязательным условием для всех застройщиков по всем объектам строительства.

Выгоден ли счет эскроу для покупателя?

Для дольщиков такой вариант расчетов посредством счетов эскроу, выглядит вполне привлекательно. Их средства хранятся в надежном месте и являются залогом благополучия при любом варианте развития событий.

Поэтому в некотором роде можно исключить тщательную проверку застройщика – деньги все равно вернутся. После сдачи дома в эксплуатацию, и передачи квартир дольщикам, Застройщик получает доступ к деньгам на счете эскроу. Если же Застройщик не выполнил своих обязательств перед дольщиком (обанкротился, заморозил строительство), то банк с этого счета возвращает деньги дольщику.