

Управление Росреестра по Ленинградской области разъясняет, что такое эскроу-счета в долевом строительстве

10.12.2021 в Правительстве Ленинградской области прошло совещание на тему «Развитие строительной отрасли Ленинградской области в условиях проектного финансирования и эскроу-счетов».

Встреча прошла с участием заместителя Министра Министерства строительства и ЖКХ Российской Федерации Стасишина Н. Е., Заместителя Председателя Правительства Ленинградской области по строительству и ЖКХ Барановского, ведущих застройщиков Ленинградской области и банковских структур.

Во встрече также принял участие руководитель Управления Росреестра по Ленинградской области Игорь Шеляков.

Счета-эскроу пришли на смену страхованию обязательств застройщика по передаче объекта долевого строительства. Те застройщики, обязательства которых ранее обеспечивались страхованием, стали уплачивать взносы в ППК «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства».

Эскроу-счет — это сберегательный счет в банке, который открывается для расчетов между покупателем квартиры в строящемся доме и застройщиком. Чтобы открыть эскроу-счет, необходимо подписать трехсторонний договор между банком, покупателем и застройщиком. Покупатель (депонент) вносит средства на данный счет в качестве оплаты строящегося жилья. Если жилье приобретается в ипотеку, то вместо заемщика деньги на него зачисляет банк, выдавший кредит на квартиру. С этого момента ни дольщик, ни продавец жилья (застройщик) не могут распоряжаться деньгами. Банк, в котором открыт эскроу-счет, финансирует строительство дома кредитами, а не деньгами покупателей. Как только здание вводится в эксплуатацию и покупатели начинают оформлять квартиры в собственность, банк переводит средства с эскроу-счетов застройщику.

Таким образом, при использовании для расчетов по договору участия в долевом строительстве счета эскроу денежные средства участника долевого строительства надежно защищены. В случае банкротства застройщика банк вернет деньги.

Гарантией возврата средств служит то, что договор эскроу-счета может быть заключен только с уполномоченным банком, который находится в перечне банков, соответствующих критериям (требованиям) установленным Постановлением Правительства РФ от 18.06.2018 №697, по информации Центрального банка РФ (www.cbr.ru), на дату заключения договора.

Руководитель Управления Росреестра по Ленинградской области Игорь Шеляков: «В Ленинградской области первый договор участия в долевом строительстве с использованием для расчетов счетов эскроу был зарегистрирован 02.11.2018. В ноябре 2021 года было зарегистрировано 2352 договора участия в долевом строительстве с использованием для расчетов счетов эскроу, тогда как с уплатой отчислений в ППК «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» было зарегистрировано всего 370 договоров участия в долевом строительстве».

Напоминаем, что информация о способах обеспечения обязательств застройщика содержится в Единой информационной системе жилищного строительства по адресу: <https://наш.дом.рф>.