

С начала 2023 года Управлением Росреестра по Республике Адыгея зарегистрировано 2992 договора участия в долевом строительстве. При этом 91 процент этих сделок совершены с использованием эскроу-счета. Этот механизм позволяет избежать рисков, связанных с участием в долевом строительстве, и помогает дополнительно обезопасить сделки на вторичном жилье. Что такое эскроу-счет? Эскроу-счет – это банковский счет, на который дольщик вносит деньги за приобретаемую квартиру, а застройщик может их снять только после завершения строительства и ввода дома в эксплуатацию. За сохранность денежных средств отвечает банк, в котором открыт такой счет. Проценты на размещенные на эскроу-счетах средства не начисляются. Однако на практике не исключены случаи, когда застройщик переоценивает свои возможности и не выполняет обязанности по передаче квартиры дольщику. В данных условиях при использовании эскроу-счета банк, на счете которого хранятся денежные средства дольщика, возвращает их ему обратно. Т.е, сделки с использованием эскроу-счетов сегодня являются наиболее безопасными при приобретении строящегося жилья. Обязательно ли использовать эскроу-счета? Все застройщики с 1 июля 2019 года обязаны заключать договоры долевого участия с использованием эскроу-счетов. Возможность осуществлять строительство за счет средств дольщиков теперь отсутствует. Исключение составляют объекты, строительство которых начато до 1 июля 2019 года и застройщиком в отношении такого объекта получено заключение контролирующего органа о соответствии определенным критериям по степени готовности объекта и количеству заключенных договоров долевого участия. Нужен ли эскроу-счет, если дом уже построен? Если квартиру продают в уже сданном доме, эскроу-счет не нужен. Закон обязывает использовать эскроу-счета только для дольщиков — тех, кто покупает квартиры на стадии строительства. Для покупки квартиры в готовом доме или на вторичном рынке эскроу-счет не нужен, но для передачи денег можно использовать банковскую ячейку или сервис безопасных расчетов. Материал подготовлен Управлением Росреестра по Республике Адыгея