**Особенности привлечения застройщиком средств участников долевого строительства в случае размещения таких средств на счетах эскроу**

С 1 июля 2017 г. введена новая схема оплаты жилья – возможность привлечения денег дольщиков через эскроу-счета. С 1 июля 2019 года это стало обязательным.

В целях привлечения застройщиком денежных средств участников долевого строительства на строительство многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости все участники долевого строительства в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости вносят денежные средства в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве не непосредственно застройщику, а на счета эскроу, открытые в уполномоченном банке.

Счет эскроу – это банковский счет, на котором денежные средства внесшего их лица блокируются до наступления определенных условий.

В случае если строительство многоквартирного дома, иного 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.

В банках открываются специальные счета, призванные отвечать за финансирование строительства объектов недвижимости. Между покупателем, банком и застройщиком заключается трехсторонний договор, по которому средства дольщиков должны будут поступить на спецсчет в банке, а из банка - направиться на финансирование строительства. Застройщик должен заключить с банком договор целевого кредита на строительство многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости. Банк в этом случае сможет осуществлять контроль за целевым использованием денежных средств кредита, в том числе в соответствии с требованиями проектной документации. Таким образом, будет обеспечено финансирование полной стоимости проекта и строительство застройщиком будет завершено в срок.

Деньги участников долевого строительства вносятся на специальный эскроу-счет и блокируются. Застройщик получит их лишь тогда, когда введёт дом в эксплуатацию и передаст дольщикам ключи. Такая схема защитит дольщиков в случае банкротства застройщика и срыва сроков строительства.

Договором участия в долевом строительстве должна быть предусмотрена обязанность участника долевого строительства (депонента) уплатить цену договора участия в долевом строительстве до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, иного объекта недвижимости путем внесения денежных средств в сроки и размере, которые установлены договором участия в долевом строительстве (депонируемая сумма), на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу с указанием сведений отаком банке (наименование, фирменное наименование, место нахождения и адрес, адрес электронной почты, номер телефона).

В случае заключения договора участия в долевом строительстве, с включением в него условий об открытии специального счета-эскроу, заключение отдельного договора условного депонирования денежных средств не требуется.

Договор долевого участия с использованием счета эскроу имеет еще одну черту. У участника долевого строительства отсутствует залоговое право на объект строительства.

Обязанность участника долевого строительства по уплате обусловленной договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

Привлечение денег через счета эскроу - хороший способ защитить права дольщиков. А возможное удорожание стоимости квартир компенсируется отсутствием риска потерять вложенные деньги.

Главный специалист-эксперт Северского отдела

Управления Росреестра по Томской области Э.И. Бахматова