



Как эскроу-счета обеспечивают безопасность долевого строительства?

Управление Росреестра по Челябинской области рассказывает о порядке долевого участия в строительстве и механизме использования эскроу-счета для защиты дольщиков.

Долевое строительство подразумевает, что покупатель (дольщик) вкладывает свои деньги в строящийся объект, а застройщик обязуется после сдачи объекта капитального строительства передать ему квартиру, помещение или машино-место. Взамен дольщик получает возможность купить недвижимость на стадии строительства дешевле, чем на вторичном рынке.

Застройщик, заключая договор участия в долевом строительстве, берет на себя обязательство построить объект и передать его участнику не позднее срока, предусмотренного договором. Приобретение жилья в строящемся доме долгое время считалось рискованным, такой вариант мог обернуться множеством проблем для дольщика – банкротство строительной компании, срыв сроков строительства и невозможность вернуть вложенные деньги. Эскроу-счёт является эффективным механизмом защиты участников долевого и индивидуального строительства.

В соответствии с действующим законодательством после 1 июля 2019 года застройщики обязаны заключать договоры участия в долевом строительстве только с использованием счетов эскроу. Эскроу-счёт – это специальный счёт, который используется для безопасного проведения сделок с недвижимостью. Он открывается банком для учета и блокирования денежных средств, полученных им от участника долевого строительства для уплаты цены договора, по сути, это – банковская ячейка. Смысл эскроу-счёта в том, что деньги покупателя (или заёмщика) временно хранятся в банке до выполнения сторонами всех условий договора. Строительство дома застройщик осуществляет за счет собственных средств либо за счет кредитных средств, предоставленных банком, в котором открыт счет-эскроу.

Только после того, как застройщик исполнит свои обязательства, средства переводятся ему. Застройщику ни на каком этапе строительства нельзя распоряжаться деньгами дольщика, вплоть до наступления предусмотренных договором обстоятельств.

После передачи застройщиком объекта и осуществления государственного кадастрового учета такого объекта застройщик обязан направить в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации права собственности участника на такой объект в электронной форме (в срок не позднее тридцати рабочих дней со дня подписания акта о передаче объекта). После государственной регистрации права собственности застройщик обязан передать собственнику выписку из Единого государственного реестра недвижимости, удостоверяющую ее проведение.

Челябинский Росреестр подготовил для южноуральцев инфокарточку с алгоритмом долевого участия в строительстве. Если в ближайшее время планируется использование эскроу-счёта, сохраняйте себе и делитесь с друзьями!

#РосреестрЧелябинск #РосреестрРазъясняет #ДДУ #ЭскроуСчет #ДолевоеСтроительство

**Материал подготовлен пресс-службой
Росреестра и Роскадастра по Челябинской области**