

Когда третий не лишний: что такое счет эскроу?

3289 квартир, 164 тысячи квадратных метров. Именно столько построено за первые пять месяцев 2018 года только в областном центре. В целом в регионе почти в два раза больше – 297 тысяч. Их владельцы продумывают дизайн интерьеров, многие уже справили новоселье. Но есть в области и те, чей домашний очаг никак не сложат, – так называемые обманутые дольщики. По состоянию на конец прошлого года в зоне риска находились 26 многоквартирных дома, а это сотни семей.

Такие истории встречаются в любом регионе России. Красивые проспекты, привлекательные цены, а в результате не стены из кирпича, а камень на душе. Обманутые дольщики снимают видеоролики, пишут жалобы, даже устраивают пикеты. Чтобы защитить права граждан и снизить риски, в России были внесены изменения в Закон об участии в долевом строительстве. С 1 июля 2018 года рязанцы могут заключать договор участия в долевом строительстве с использованием счетов эскроу.

Такой счет – своеобразный аналог банковской ячейки. Он позволяет повысить уверенность сторон в том, что они получают то, на что рассчитывали. Это трехсторонние отношения, при которых покупатель передает деньги не продавцу, а третьему лицу, то есть эскроу-агенту. Продавец получит сумму только после того, как будут выполнены все прописанные в договоре условия. В России система спецсчетов действует еще с 2014 года. Использовать такой договор можно при заключении большинства сделок, но чаще всего к нему прибегают при покупке-продаже недвижимости.

С 1 июля 2018 года по данной схеме начали взаимодействовать дольщики и застройщики. Пока использование застройщиками счетов эскроу при привлечении денежных средств граждан и юрлиц для долевого строительства домов будет добровольным, а с 1 июля 2019 года — обязательным. По прогнозам, доля договоров по счетам эскроу к этому моменту может составлять до 30 процентов от всего количества зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве.

Итак, на специальный счет покупатель кладет сумму, равную стоимости недвижимости. Деньги дольщиков остаются там до окончания строительства. Если застройщик, к примеру, обанкротится, средства будут возвращены. Еще одна причина – задержка в сроках сдачи квартиры на срок более шести месяцев от указанного в договоре.

Гарантом, отслеживающим выполнение участниками сделок обязательств, выступает коммерческий банк. Но открыть счет эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве могут только те кредитные организации, которые входят в специальный реестр. Список размещен на сайте Банка России cbr.ru. Застройщики должны открыть банковский счет по каждому разрешению на строительство. Банк при этом не просто хранит средства дольщиков, но и следит за тем, как застройщик тратит полученные в кредит на возведение здания средства. Если возникнет подозрение в нецелевом расходовании, финансовое учреждение имеет право отказать в проведении такой операции.

«Нововведение, прежде всего, призвано защитить права дольщиков: они не будут нести риски проблемных застройщиков, поскольку списание средств с таких счетов возможно только при условии завершения строительства объекта недвижимости, – поясняет управляющий Отделением Рязань ГУ Банка России по ЦФО Сергей Кузнецов. – Кроме того, деньги дольщиков на счетах эскроу будут страховаться в Агентстве по страхованию вкладов на сумму до 10 млн. руб. А это дополнительная гарантия сохранности средств».