Счет эскроу как новый механизм защиты прав участников долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости

В 2018 году законодательство о долевом строительстве претерпело значительные изменения. Важнейшее нововведение предусматривает усиление контроля за использованием застройщиками денежных средств граждан.

Привлечение денежных средств граждан по договорам участия в долевом строительстве, представленным на государственную регистрацию после 1 июля 2019 года, станет возможным только при наличии отрытого застройщиком в уполномоченном банке специального счета эскроу, на котором денежные средства будут аккумулироваться и храниться до момента ввода многоквартирного дома в эксплуатацию и регистрации права собственности в отношении одного из входящих в его состав объектов (квартиры, нежилого помещения).

Тем самым обеспечивается гарантия сохранности денежных средств граждан до получения ими квартир, либо возврата денег, если по каким-либо причинам многоквартирный дом не будет построен.

Кроме того, денежные средства на счетах эскроу подлежат обязательному страхованию на случай отзыва (аннулирования) у банка лицензии на совершение банковских операций или введения Банком России моратория на удовлетворение требований кредиторов.

Между тем следует отметить, что возможность привлечения средств граждан после 1 июля 2019 года без счетов эскроу сохранится для застройщиков, чьи многоквартирные дома соответствуют определенным критериям по степени готовности и количеству заключенных договоров участия в долевом строительстве.

Конкретные критерии и методика определения соответствия им многоквартирных домов должны быть утверждены Правительством Российской Федерации.