

**13.12.2023**

**Несколько вопросов об эскроу-счетах в долевом строительстве**

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

**------------------------------------**

Контакты для СМИ:

(8772)56-02-48

01\_upr@rosreestr.ru

www.rosreestr.gov.ru

385000, Майкоп, ул. Краснооктябрьская, д. 44