

ПРИМЕНЕНИЕ СЧЁТА ЭСКРОУ В ДОЛЕВОМ УЧАСТИИ

Институт долевого строительства имеет важное значение для граждан в обеспечении жильем, поскольку является наиболее оптимальным способом приобретения жилья на более выгодных условиях, несмотря на существующие риски.

На сегодняшний день прослеживается положительная динамика увеличения роста регистрации прав на объекты долевого участия на территории Волгоградской области.

Однако сфера долевого участия не лишена проблемных моментов и одна из таких негативных сторон – обманутые дольщики.

В настоящее время года на территории Волгоградской области и Волгограда проблемными являются 32 многоквартирных дома.

Управление Росреестра во взаимодействие с аппаратом губернатора Волгоградской области, органами государственной власти Волгоградской области, правоохранительными органами и прокуратурой активно участвует в решении проблемы обманутых дольщиков.

Как итог - в 2019 году восстановлены права обманутых дольщиков - введены в эксплуатацию 14 проблемных объектов, удовлетворены требования более тысячи обманутых дольщиков.

На общем фоне социальной напряженности введение ответственности застройщика перед участниками долевого строительства является важной гарантией получения застройщиками своих квартир.

Сейчас основной защитой прав и законных интересов граждан - участников долевого строительства - является отчисление застройщиком публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» обязательных платежей.

С 1 июля 2019 застройщики перешли от долевого строительства к проектному финансированию с использованием счетов эскроу, за исключением тех объектов, которые к тому моменту будут находиться в высокой степени готовности, - по ним застройщикам разрешат работать по старым правилам.

Так что же такое счет эскроу?

Счет эскроу - это особый банковский счет. На него покупатель зачисляет деньги, предназначенные для оплаты за определенный приобретаемый товар. Передача средств продавцу возможна только при выполнении условий, перечисленных в соглашении. Банк становится гарантом. Он проверяет качество исполнения обязательств каждой из сторон.

Таким образом, в сделке долевого участия появляется еще одно звено контроля - это банк.

Как выглядит схема заключения договора долевого участия с использованием счёта эскроу?

- гражданин заключает с застройщиком ДДУ, с указанием на то что расчеты будут вестись через счет эскроу;

- участник долевого строительства обращается в банк для получения ипотечного кредита и подписания кредитного договора;

- открывается счет эскроу. На него зачисляются и первоначальный взнос, и заемные средства, но после регистрации обременения (залога) в Росреестре;

- застройщик завершает строительство, получает технический и кадастровый паспорта, сдает дом, подписывает акты приема-передачи с покупателями.

Как только в ЕГРН вносится запись о том, что заемщик становится собственником приобретенной квартиры, соответствующие документы передаются банк. После надлежащей проверки средства перечисляются застройщику.

Покупка недвижимости на вторичном рынке также предусматривает возможность использования счета эскроу. Банк изучает документы потенциального заемщика и продавца и либо дает согласие на кредит, либо отказывает. В случае удовлетворения просьбы заемщика о выдаче займа деньги (заемные и первоначальный взнос) зачисляются на счет эскроу. Продавец получит их только после регистрации сделки в ЕГРН.

В случае возникновения у застройщика проблем с завершением строительства дома покупатель всегда может рассчитывать на возврат уплаченной суммы. Новый вариант расчетов делает невозможными ситуации, когда дольщик, уплатив застройщику полную стоимость квартиры, в случае замораживания строительства остается и без денег, и без квартиры.

Пресс-служба Управления Росреестра по Волгоградской области.

Помощник руководителя Управления Росреестра по Волгоградской области,
Евгения Федяшова.

Тел. 8(8442)93-20-09 доб. 307, 8-904-772-80-02, pressa@voru.ru