

Счет эскроу как механизм защиты прав участников долевого строительства

С целью минимизации рисков участников долевого строительства и предупреждения ситуаций связанных с возникновением обманутых дольщиков Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ) предусмотрено использование эскроу счетов (специальных банковских счетов на которых учитываются денежные средства, размещенные до наступления определенных обстоятельств, выполнения обязательств).

Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ установлено, что застройщиком в целях привлечения денежных средств участников долевого строительства на возведение (строительство) многоквартирных домов и (или) иных объектов используются счета эскроу, открытые в уполномоченном банке.

На указанных счетах размещаются денежные средства, вносимые всеми участниками долевого строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве.

Счет эскроу открывается уполномоченным банком (эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от владельца счета – участника долевого строительства, (депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в целях передачи эскроу-агентом таких средств застройщику (бенефициару, выгодоприобретателю) в соответствии с нормами ст. 807 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости осуществляется застройщиком за счет средств целевого кредита, участники долевого строительства вносят денежные средства в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве на счета эскроу, открытые в уполномоченном банке, который предоставил такой целевой кредит.

Следует отметить, что денежные средства на эскроу счета вносятся после регистрации договора участия в долевом строительстве, при этом обязанность участника долевого строительства по уплате обусловленной договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного договором, который должен быть единым.

После получения застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, возведенного в рамках Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, он обязан передать участникам объект долевого строительства не позднее, предусмотренного договором срока.

Таким образом, лишь после исполнения обязательств перед участниками долевого строительства, застройщик может распоряжаться денежными средствами, находящимися (размещенными) на эскроу счетах в уполномоченном банке в счет цены договора участия в долевом строительстве.