

ИЗМЕНЕНИЯ НА РЫНКЕ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ДО ПРИНЯТИЯ ЗАКОНА



ПОСЛЕ ПРИНЯТИЯ ЗАКОНА



Вопросы долевого строительства в России регулирует Федеральный закон 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 - Закон). В него неоднократно вносили изменения. Одно из изменений - возможность заключения договора эскроу-счетов. Данная мера возникла неспроста: в стране стало слишком много обманутых дольщиков. В 2019 году, по данным Минстроя России, число обманутых дольщиков составляло более 133 тысяч. На тот момент в стране было более 2000 проблемных долгостроев. Новый механизм должен минимизировать риски покупателей.

Что такое эскроу-счет? Это счет в банке, на котором хранятся денежные средства до выполнения определённых обстоятельств, в случае строительства - сдача квартир дольщикам.

Плюсы и минусы эскроу-счетов

Плюсы	Минусы
Бенефициар* гарантированно получит деньги, если выполнит свои обязательства, а депонент** защищен от мошенничества, банкротства или иных проблем застройщика	Не все банки в России работают со счетами эскроу
Если одна из сторон решит расторгнуть сделку, счет закрывается автоматически, а деньги вернутся депоненту	До перевода бенефициару деньги на счете заблокированы, и депонент может их вернуть, только если расторгнет договор

Стороны могут выбрать, какие именно документы будут для банка доказательством совершения сделки	Пока деньги лежат на счете эскроу, они не приносят прибыли (в отличие от депозита), проценты на них не начисляются
Депонент открывает счет эскроу бесплатно, а суммы до 10 млн рублей застрахованы	Для возвращения денег вам потребуется сначала расторгнуть договор с застройщиком, что не всегда получается быстро
Счет эскроу нельзя арестовать, даже если у депонента есть долги по налогам и штрафам	

* бенефициар - тот, кто получает деньги, исполнив свое обязательство по договору;

**депонент - тот, кто вносит средства на счет.