Законодателем установлена обязанность внесения с 01.07.2019 денег участников долевого строительства на эскроу-счета в банке.

Федеральным законом «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 25.12.2018 № 478-ФЗ внесены изменения в законодательство о долевом строительстве.

Согласно данным изменением с 1 июля 2019 года застройщики обязаны заключать договоры долевого участия в строительстве многоквартирных домов с условием внесения платы на эскроу-счета в уполномоченных банках.

Применение эскроу-счета означает, что хранящимися на нем деньгами участника долевого строительства застройщик сможет воспользоваться только после исполнения обязательства о передаче дольщику построенной квартиры в доме, введенном в эксплуатацию в установленном порядке.

Данное правило касается и тех домов, строительство которых начато до 01.07.2019, но при условии, что договоры долевого участия в строительстве представлены на государственную регистрацию после названной даты.

Вместе с тем закон содержит исключение из правила: счета эскроу могут не использоваться при условии 30% готовности объекта долевого строительства по состоянию на 01.07.2019и реализации по договорам долевого участия не менее 10% от общей площади помещений в доме.

При этом банк в котором находится эскроу-счет должен отвечать требованиям установленным постановлением Правительства Российской Федерации от 18.06.2018 № 697, к которым относятся:

- наличие у банка универсальной лицензии;

-участие в системе обязательного страхования вкладов в банках РФ;

- неприменение банком ограничений по осуществлению банковских операций в отношении отдельных отраслей, организаций в связи с применением к РФ мер санкционного воздействия;

-банк должен являться организацией единого института развития в жилищной сфере, или иметь высокий кредитный рейтинг, или в отношении него Советом директоров Центрального банка РФ утвержден план участия ЦБ РФ в осуществлении мер по предупреждению банкротства и принято решение о гарантировании непрерывности деятельности такого банка, или Правительством РФ банк включен в перечень банков, в отношении которых действуют меры ограничительного характера, введенные иностранным государством.