**Государственный комитет Республики Башкортостан**

**по торговле и защите прав потребителей**

**ПАМЯТКА ПОТРЕБИТЕЛЮ**

**СЧЕТ ЭСКРОУ**

**Что нужно знать покупателю квартиры в новостройке?**



С 1 июля 2019 года введена новая схема расчетов покупателями квартир в новостройках. Расчеты будут осуществляться только через счета эскроу, открытые в уполномоченных банках (эскроу-агенты).

**ЧТО ТАКОЕ СЧЕТ ЭСКРОУ?**

Это специальный счет в банке, который открывается для расчетов между покупателем квартиры в строящемся доме и застройщиком. Последний получает деньги за недвижимость только после сдачи дома в эксплуатацию в срок, указанный в проектной декларации. Если застройщик не сдаст дом вовремя, средства со счета будут возвращены покупателю. Проценты на размещённые на счетах эскроу средства не начисляются. Банк, в котором открыт такой счет, вознаграждения не получает.

 **В КАКОМ БАНКЕ ЕГО МОЖНО ОТКРЫТЬ?**



Только в том банке, на чьи средства возводится объект недвижимости. Если застройщик строит дом на собственные средства, он сам выбирает эскроу-агента из списка банков, уполномоченных Центральным Банком России.

**В КАКОМ БАНКЕ МОЖНО ПОЛУЧИТЬ ИПОТЕЧНЫЙ КРЕДИТ?**

В любом. Покупатель может взять ипотечный кредит с выгодными для себя условиями, а эскроу-счет открыть в банке, который застройщик выбрал в качестве эскроу-агента.

**КАК ПРОИСХОДИТ ПОКУПКА КВАРТИРЫ В ИПОТЕКУ**

**С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СЧЕТА ЭСКРОУ?**

Покупатель подает заявку в банк на получение ипотечного кредита и после одобрения заключает с застройщиком договор долевого участия, в котором прописано, что расчет между покупателем и продавцом пройдет с использованием счета эскроу. После регистрации документа в Росреестре покупатель бесплатно открывает счет эскроу в банке.

**КАК ОТКРЫТЬ СЧЕТ ЭСКРОУ ПРИ ПОКУПКЕ КВАРТИРЫ В ИПОТЕКУ?**

Для этого понадобятся только паспорт и оригинал договора, зарегистрированный в Росреестре. Для открытия счета эскроу нужно заключить договор между покупателем, застройщиком и банком, в котором этот счет открывается. Банк, выдавший ипотечный кредит, безналичным расчетом переводит средства (первоначальный взнос и сумму кредита) на счет эскроу. Банк хранит средства и гарантирует их неприкосновенность.

**МОЖЕТ ЛИ ПОКУПАТЕЛЬ РАСПОРЯЖАТЬСЯ ДЕНЬГАМИ,**

**РАЗМЕЩЕННЫМИ НА СЧЕТАХ ЭСКРОУ?**

Нет, с момента внесения средств на счёт эскроу ни дольщик (покупатель), ни застройщик не имеют доступа к этим деньгам до завершения строительства дома.

**НА КАКИЕ СРЕДСТВА ЗАСТРОЙЩИК СТРОИТ ДОМ**

Теперь строительные компании могут работать только с кредитами, которые они будут в банке. Деньги покупателей использовать нельзя.

**ЧТО ЕСЛИ БАНК ОБАНКРОТИТСЯ?**

Деньги вернутся обратно к покупателю. Средства, размещённые на счетах эскроу, страхуются Агентством по страхованию вкладов (АСВ) в размере 10 млн. рублей.

**ЧТО ДЕЛАТЬ, ЕСЛИ ОБАНКРОТИТСЯ ЗАСТРОЙЩИК?**

* Покупатель получит свои деньги обратно и в полном объеме.
* Покупатель может оставить деньги на счете эскроу и выбрать другого застройщика.

**МОГУТ ЛИ СПИСАТЬ ДЕНЬГИ, РАЗМЕЩЕННЫЕ НА СЧЕТЕ ЭСКРОУ,**

**В СЧЕТ ИСПОЛНЕНИЯ ДРУГИХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ?**



Приостановление операций по счету эскроу, арест или списание денежных средств, находящихся на счете эскроу, по обязательствам депонента (покупателя) перед третьими лицами и по обязательствам бенефициара (застройщик) не допускается.

**При необходимости личного приема или для составления проекта досудебной претензии потребители могут обратиться в Государственный комитет Республики Башкортостан**

**по торговле и защите прав потребителей**

**по адресу: 450008, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Цюрупы, 13, кабинет 703**

**с 9.00 до 18.00 часов по будням, перерыв с 13.00 до 14.00 часов**

**Телефон «горячей линии» +7 (347) 218-09-78**

**УФА - 2020**