**Прокуратура Заводского района г.Орла разъясняет**:

*«В чем заключается сущность эскроу-счетов в гражданском праве при участии граждан долевом строительстве?»*

Эскроу-счета - специальные банковские счета, предназначенные для сопровождения кредитования девелоперов при проектном финансировании строительства.

В соответствии со ст. 860.7 Гражданского кодекса РФ по договору счета эскроу банк (эскроу-агент) открывает специальный счет эскроу для учета и блокирования денежных средств, полученных им от владельца счета (депонента) в целях их передачи другому лицу (бенефициару) при возникновении оснований, предусмотренных договором счета эскроу. Права на денежные средства, находящиеся на счете эскроу, принадлежат депоненту до даты возникновения оснований для передачи денежных средств бенефициару, а после указанной даты - бенефициару. Распоряжение денежными средствами, находящимися на счете эскроу, осуществляется в порядке, предусмотренном настоящим параграфом.

Обязательства по договору счета эскроу могут содержаться наряду с договором счета эскроу в ином договоре, по которому эскроу-агентом является банк. Причем вознаграждение банка как эскроу-агента не может взиматься из денежных средств, находящихся на счете эскроу, если иное не предусмотрено договором.

Применение таких счетов обуславливается защитой денежных средств дольщиков.

 1 июля 2018 г. в Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» были внесены изменения, обязывающие застройщиков использовать счета-эскроу с 1 июля 2019 года.

Сам договор должен быть оформлен двумя документами: договором, который заключается между всеми сторонами данного обязательства, а также эскроу-агентом и письмом об открытии эскроу-счета, оформляющимся между депонентом и эскроу-агентом. В тексте такого письма необходимо указать и обозначить самые важные обязанности и существенные условия договора, такие как: срок действия, обязанности не изменять условия депонирования в срок действия всего договора, исполнение должником своих обязанностей по договору эскроу и другие.

Следует учесть, что долевое строительство само по себе относится к инвестиционной деятельности, и суть ее заключается в следующем: застройщик возводит некие строительные объекты за счет денежных средств, которые вносят частные лица и компании, далее именуемые дольщиками, взамен же они получают свою жилплощадь, на которую договаривались еще до того, как был построен объект, а также получают данную жилплощадь только после сдачи дома в эксплуатацию. Права и обязанности сторон фиксируются в договоре долевого участия.