



Пресс-релиз

13.05.2019

ЗАВЕРШЕНИЕ ПЕРЕХОДНОГО ПЕРИОДА В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Поправки, внесенные в 2017 и 2018 годах в 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» существенно изменяют ситуацию на рынке долевого строительства.

Уже создан Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства, который начал работать в октябре 2017 года. Фонд призван обезопасить граждан, покупающих квартиру в строящемся доме, обеспечить защиту их прав и интересов в случае банкротства застройщика, а также создать на территории России безопасный и честный рынок долевого строительства.

Теперь, в случае банкротства застройщика, Фонд либо выплатит участникам долевого строительства денежные средства, либо профинансирует завершение строительства из денег компенсационного фонда. Решение о том, достраивать объект или получать возмещение, будут принимать дольщики на общем собрании.

До 1 июля 2019 года завершится переход от долевого к проектному финансированию – банковскому сопровождению – строительства.

Если в долевом строительстве были задействованы два участника – дольщик и застройщик, то в проектном добавляется посредник – банк. Именно банк будет контролировать использование денег со счета застройщика. Тратить средства можно исключительно на строительство, а переводить - только после специальной проверки банком документов, являющихся основанием для перевода. Банковский контроль прекращается после ввода объекта в эксплуатацию и регистрации одного права собственности на объект долевого строительства.

Уже с 1 июля текущего года застройщики смогут привлекать денежные средства дольщиков только с использованием специальных условных эскроу-счетов, на которых учитывается имущество, документы или денежные средства до наступления определенных обстоятельств или выполнения определенных обязательств.

Механизм работы эскроу-счета прост: дольщик и застройщик заключают стандартный договор долевого участия, в котором зафиксировано условие об использовании эскроу-счета. После государственной регистрации договора дольщик вносит в банк сумму в размере стоимости договора долевого участия. До окончания строительства застройщик из этих денег ничего не получает и строит объект только на свои

или заемные средства. Застройщик сможет воспользоваться деньгами со счетов эскроу только после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и государственной регистрации права собственности дольщика на объект долевого строительства в Едином государственном реестре недвижимости. Таким образом, дольщикам гарантируется, что средства не будут растрочены, а значит, люди получают квартиры или вернут деньги, если дом по каким-то причинам не достроят.

Если застройщик обанкротился или не соблюдает сроки строительства, дольщик вправе расторгнуть договор долевого участия и забрать деньги. В случае банкротства банка, дольщик и застройщик переходят в другой банк, так как эскроу-счета застрахованы в системе страхования вкладов.

Кроме того, с целью защиты прав и законных интересов граждан, в Ростовской области на регулярной основе действует межведомственная комиссия по обеспечению прав пострадавших граждан – участников долевого строительства многоквартирных домов на территории региона.