



Росреестр: об изменениях в законодательстве о долевом участии в строительстве жилья

Об изменениях в законодательстве, регламентирующем отрасль долевого строительства жилья, рассказывает начальник отдела организации, мониторинга и контроля Управления Росреестра по Вологодской области **Дмитрий Викторович Калинин**.

«В настоящее время на рассмотрении в Совете Федерации Федерального Собрания Российской Федерации находится законопроект, вносящий ряд серьёзных поправок в закон № 214-ФЗ о долевом строительстве жилья.

С 2019 года права граждан в области долевого строительства будут защищаться с помощью обязательного механизма специальных счетов (эскроу) или других специальных банковских счетов для расчётов по договорам участия в долевом строительстве. Застройщики обязаны будут использовать только счета эскроу, если договор долевого участия с первым участником долевого строительства направлен на государственную регистрацию после 1 июля 2019 года.

Счёт эскроу – это банковский счёт для временного размещения средств, предназначенных для передачи третьему лицу после исполнения им обязательств в соответствии с договором (соглашением). Таким образом, застройщик будет открывать специальный счёт для расчётов по договорам участия в долевом строительстве. На этот счёт участник долевого строительства кладёт деньги, которые застройщик сможет получить через банк только по окончании строительства, что гарантирует исполнение им своих обязательств.

Воспользоваться размещёнными на счёте эскроу деньгами до завершения строительства, если другое не установлено соглашением сторон, застройщик не сможет.

Для использования такого механизма застройщик должен открыть в банке целевой кредит на строительство (создание) многоквартирных домов, предусматривающий оплату цены договора долевого строительства на счета эскроу. При этом заключаемые застройщиком договоры должны в обязательном порядке включать обязанность участников долевого строительства вносить денежные средства для оплаты цены договора на счёт эскроу, открытый в банке.

Использование счетов эскроу позволит дополнительно контролировать доленое строительство, гарантировать возврат денежных средств, уплаченных дольщиками в случае неисполнения застройщиком обязательств, а также защитить граждан от негативных последствий, возникающих при банкротстве застройщика.

Кроме того, законопроект предусматривает ряд изменений требований к застройщикам в случае выбора ими схемы использования счетов эскроу.

Ближайший календарный год (до 01 июля 2019 года) будет считаться переходным этапом на сделки с использованием счетов эскроу. К завершению же 2020 года Правительство Российской Федерации планирует полностью перейти на заключение всех договоров участия в долевом строительстве с использованием данного механизма».

Пресс-служба Управления Росреестра по Вологодской области