

С 1 июля 2019 года изменился порядок обеспечения обязательств застройщика при привлечении им для строительства средств дольщиков.



Российские застройщики теперь обязаны работать по новым правилам. Они не смогут пользоваться средствами участников долевого строительства до сдачи дома в эксплуатацию. До этого момента деньги будущих собственников квартир будут лежать на специальных счетах эскроу в банке. Возводить жилье застройщики будут на собственные или кредитные средства.

Что такое счет эскроу и в чем особенности такого взаимодействия застройщика и участников долевого строительства?

Определение понятия счета эскроу и общие нормы, касающиеся его использования, закреплены в главе 45 параграфе третьем Гражданского кодекса РФ. Такой счет открывается в уполномоченном банке на основании трехстороннего договора между застройщиком, банком и участником долевого строительства.

Перечень уполномоченных банков, которые имеют право на открытие счетов эскроу для расчетов по договорам долевого участия в строительстве, ежемесячно публикуется на официальном сайте Банка России (<https://www.cbr.ru/credit/>). По состоянию на 1 августа текущего года в такой перечень входят 95 банков, в том числе крупнейшие банки: Сбербанк, Россельхозбанк, Банк ВТБ, Промсвязьбанк, Банк «Возрождение», «Банк ДОМ.РФ» и другие.

Определить простыми словами счет эскроу можно как накопительный счет,

Росреестр информирует: Участвовать в долевом строительстве стало безопаснее

Автор: Administrator

20.09.2019 10:25 - Обновлено 20.09.2019 10:28

гарантирующий исполнение обязательств обеих сторон: участников долевого строительства и застройщика. Даже при банкротстве застройщика или дольщика (арест денежных средств, находящихся на счете эскроу, равно как и приостановление операций по счету, списание средств по обязательствам участников долевого строительства перед третьими лицами и по обязательствам застройщика не допускается).

Застройщик, что важно, может получить деньги со счета эскроу только после того, как наступят определенные в договоре обстоятельства, т.е., проще говоря, после того, как построенный дом будет сдан в эксплуатацию и участники долевого строительства получат квартиры, в строительство которых они вложили денежные средства. Распоряжаться денежными средствами, внесенными на счет эскроу, пока строится дом, не могут ни участник долевого строительства, ни застройщик.

Кроме того, пока счет открыт, и дольщики, и застройщик могут потребовать от банка предоставления сведений по счету, в том числе, составляющих банковскую тайну.

Порядок регистрации в Росреестре договоров участия в долевом строительстве с применением счетов эскроу, а также перечень документов, необходимых для получения госуслуги, не поменялся.

Но есть особенности в части государственной регистрации после 1 июля договоров долевого участия, которые заключены в отношении помещений в многоквартирном доме, который уже строится, но не введен в эксплуатацию.

Так, если незавершенный многоквартирный дом одновременно соответствует критериям, утвержденным постановлением Правительства РФ от 22 апреля 2019 г. № 480, а именно:

Росреестр информирует: Участвовать в долевом строительстве стало безопаснее

Автор: Administrator

20.09.2019 10:25 - Обновлено 20.09.2019 10:28

- общая площадь жилых и нежилых помещений, машино-мест, в отношении которых заключены ДДУ, составляет не менее 10 процентов от общей площади таких помещений в доме;
- степень готовности проекта строительства составляет не менее 30 процентов (в отдельных случаях, когда проект строительства имеет большое социальное значение или когда речь идет о крупномасштабном строительстве многоквартирных домов в рамках одного проекта - 15 или 6 процентов),

то в таком случае застройщик может продолжать заключать договора в прежнем порядке, т.е без использования счетов эскроу, уплачивая при этом отчисления в компенсационный фонд.

Во всех остальных случаях, в частности, когда на государственную регистрацию в Росреестр представлен договор с первым участником долевого строительства, или если договор долевого участия заключен в отношении помещения в доме, который не соответствует критериям, утвержденным постановлением Правительства РФ от 22 апреля 2019 г. №480, первый и/или последующие договоры заключаются только с использованием счетов эскроу, открытых в уполномоченном банке.

Е. ФЕДЯШОВА

помощник руководителя Управления Росреестра по Волгоградской области