

**Управление Федеральной службы**

**государственной регистрации,**

**кадастра и картографии**

**по Иркутской области**

Новая схема привлечения средств дольщиков заработает с 1 июля

С 1 июля 2019 года в России изменится схема привлечения денежных средств граждан по договорам участия в долевом строительстве (ДДУ). Обязательным для застройщиков станет открытие счета эскроу. Об этом 10 июня в ходе пресс-конференции рассказала заместитель начальника отдела регистрации недвижимости № 2 Управления Росреестра по Иркутской области Ольга Коренева. Это установлено Федеральным законом 25.12.2018г. № 478-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Изменения законодательства касаются объектов, которые на момент привлечения денежных средств не введены в эксплуатацию, и если ДДУ будут представлены на государственную регистрацию после 1 июля 2019 года. Ранее уплата цены договора в соответствии с законом могла быть произведена как в безналичном порядке на счет застройщика, так и с использованием счета эскроу.

«Использование счетов эскроу лишает застройщиков возможности привлекать деньги дольщиков напрямую. Получить эти деньги можно будет только после ввода дома в эксплуатацию и регистрации в Росреестре права как минимум на одну квартиру в доме. Оплачивать строительство застройщик должен из собственных средств или кредитов», - разъяснила Ольга Михайловна. - «Новая схема гарантирует гражданам полную сохранность вложенных средств. Если объект по тем или иным причинам не завершён, дольщики получают деньги в полном объёме».

Денежные средства на счет эскроу вносятся после регистрации ДДУ в Росреестре. Обязанность по уплате цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на счет эскроу. При уступке прав требования по договору к новому участнику долевого строительства переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним участником долевого строительства. При расторжении договора денежные средства подлежат возврату участнику долевого строительства.

Ольга Коренева отметила, что к содержанию ДДУ, если оплата по нему будет осуществляться на счет эскроу, предъявляются определенные требования. Так, в договоре должно быть указано условие об обязанности гражданина уплатить цену договора участия в долевом строительстве на счет эскроу с указанием сведений о банке.

Завершить строительство без открытия счета эскроу застройщик сможет, если до 1 июля 2019 года им заключены ДДУ не менее чем на 10% квартир в доме и соблюден один из следующих критериев: дом построен не менее чем на 30%; дом построен не менее чем на 15%, но застройщик взял на себя обязательства возвести некую социальную инфраструктуру; стройка завершена не менее чем на 6%, но это бывший проблемный объект и его достраивает другой застройщик; стройка завершена не менее чем на 6%, но при этом застройщик признан системообразующим (их перечень составляет специальная правительственная комиссия; по общему правилу - это те компании, которые возводят жилье сразу не менее чем в четырех регионах, а общая площадь этих строящихся квартир составляет не менее 4 млн кв. м.). Оценка количества заключенных ДДУ будет проводиться на основании выписки из Единого государственного реестра недвижимости о зарегистрированных ДДУ.

Завершить строительство объектов, возведение которых по закону возможно без оплаты средств по договору на счет эскроу, можно при условии внесения взносов в компенсационный фонд либо в установленных законом случаях путем обеспечения ответственности застройщика страхованием в отношении всего строящегося объекта.

По данным Управления Росреестра по Иркутской области на территории Иркутской области на сегодняшний день зарегистрировано 94 договора долевого участия с эскроу-счетами по двум многоквартирным домам.

Ирина Кондратьева

специалист-эксперт отдела организации, мониторинга и контроля

Управления Росреестра по Иркутской области