

Механизм защиты интересов участников долевого строительства

В конце 2018 года законодатель отказался от страхования гражданской ответственности застройщика, а также поручительства банка как механизмов обеспечивающих передачу жилых помещений участникам долевого строительства. Хотя такие договоры могут заключаться застройщиком по собственной инициативе, данный факт не отменяет обязанности соблюдать актуальные требования к обеспечению интересов дольщиков. Исключение – заключение договоров страхования (поручительства) в отношении объекта недвижимости в целом, без заключения отдельных договоров в отношении каждого приобретающего объект долевого строительства. Соответствующие положения закреплены ч. 14 ст. 8 Федерального закона от 25.12.2018 № 478-ФЗ¹.

По общему правилу после вступления в законную силу указанного федерального закона (25.12.2018) **застройщики, осуществляющие долевое строительство, обязаны:**

- либо уплачивать отчисления (взносы) в компенсационный фонд;
- либо размещать денежные средства участников долевого строительства на счетах эскроу.

Напомним, за счет взносов застройщиков публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» формируется **компенсационный фонд**, средства которого, в первую очередь, используются на выплату возмещений пострадавшим участникам долевого строительства и финансирование мероприятий по завершению строительства проблемных объектов.

При использовании **счета эскроу** денежные средства участника долевого строительства после регистрации договора долевого участия вносятся на

¹ «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» и отдельные законодательные акты Российской Федерации», далее – Закон № 478-ФЗ

специальный счет, где блокируются банком и перечисляются застройщику только после поступления информации о вводе в эксплуатацию многоквартирного дома (иного объекта недвижимости) и регистрации права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в его состав. При определенных, проблемных, обстоятельствах, деньги возвращаются участнику долевого строительства. Указанные счета открываются только в банках, соответствующих определенным критериям, перечень которых размещается на официальном сайте Центрального банка Российской Федерации.

При этом размещение денежных средств на счетах эскроу считается законодателем более привлекательным способом защиты прав участников долевого строительства и рассматривается в качестве единственного такого механизма после 01.07.2019. Соответствующие требования установлены ч. 16 ст. 8 Закона № 478-ФЗ, ч. 5 ст. 8 Федерального закона от 01.07.2018 № 175-ФЗ². Однако, исключительное использование счетов эскроу может не применяться к уже начавшемуся строительству, если многоквартирный дом (иной объект недвижимости) будет соответствовать установленным Правительством Российской Федерации критериям, определяющим степень готовности таких объектов и количество заключенных договоров участия в долевом строительстве. Постановление Правительства Российской Федерации, регламентирующее указанные критерии, находится в стадии разработки.

Также **имеются исключения**, когда уплачивать отчисления (взносы) в компенсационный фонд либо размещать денежные средства участников долевого строительства на счетах-эскроу не требуется. В частности, в случаях заключения договоров участия в долевом строительстве:

- после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости до осуществления государственного кадастрового учета таких многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;
- с Фондом в целях финансирования мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства в порядке ст.ст.

² «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» и отдельные законодательные акты Российской Федерации»

201.8-1 и 201.8-2 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Использование застройщиком одного из предусмотренных законодательством способов обеспечения интересов участников долевого строительства в обязательном порядке проверяется в ходе правовой экспертизы документов, представленных в целях государственной регистрации договора участия в долевом строительстве. В отсутствие предусмотренных законом исключений, неуплата застройщиком обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд, когда для расчетов между застройщиком и участником долевого строительства также не используется счет эскроу, является безусловным основанием для приостановления государственной регистрации договора участия в долевом строительстве и отказа в ее проведении.

Н.С. Закова, главный специалист-
эксперт отдела организации,
мониторинга и контроля Управления
Росреестра по Алтайскому краю

Об Управлении Росреестра по Алтайскому краю

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю (Управление Росреестра по Алтайскому краю) является территориальным органом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по оказанию государственных услуг в сфере осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества, землеустройства, государственного мониторинга земель, государственной кадастровой оценке, геодезии и картографии. Выполняет функции по организации единой системы государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество, инфраструктуры пространственных данных РФ. Ведомство осуществляет федеральный государственный надзор в области геодезии и картографии, государственный земельный надзор, государственный надзор за деятельностью саморегулируемых организаций кадастровых инженеров, оценщиков и арбитражных управляющих. Подведомственное учреждение Управления - филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Алтайскому краю. Руководитель Управления, главный регистратор Алтайского края - Юрий Викторович Калашников.

Контакты для СМИ

Юлия Морозова
пресс-секретарь Управления Росреестра по Алтайскому краю
+7 913-247-86-04
+7 (3852) 29 17 27

22press_rosreestr@mail.ru

www.rosreestr.ru

656002, Барнаул, ул. Советская, д. 16