

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 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.

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

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. 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

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»

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