****

В 2017 году орловцы заключили более двух тысяч трехсот договоров участия в долевом строительстве.

Росреестр по Орловской области напоминает, что в целях повышения защиты прав граждан - участников долевого строительства многоквартирных домов Федеральным законом от 03.07.2016 № 304-ФЗ внесены изменения в законодательство об участии в долевом строительстве, вступившие в действие 1 января 2017 г. Закон установил дополнительные требования к застройщикам, введен механизм внесения средств граждан на специальные счета эскроу.

Одним из ключевых моментов Закона стало установление требований к финансовой обеспеченности застройщиков, а именно к уставному капиталу застройщиков в зависимости от площади возводимого жилья. Так если размер уставного капитала застройщика не соответствует требованиям Закона о долевом участии, то он вправе заключить договор поручительства с юридическим лицом, которое соответствует таким требованиям. Договор поручительства подлежит нотариальному удостоверению.

Кроме того, с 1 июля 2017 года Законом внедрены и урегулированы механизмы проектного финансирования строительства с открытием счетов эскроу, что позволяет применение нового способа расчета между участником долевого строительства и застройщиком, а именно путем размещения денежных средств на счетах эскроу в банках, имеющих на это право (перечень банков публикуется на сайте ЦБ РФ).

Простейшая схема взаимоотношений при подобном способе расчета следующая:

- банк выдает застройщику кредит на строительство многоквартирного дома. В соответствии с условиями кредита при привлечении денежных средств участников долевого строительства денежные средства направляются на счет-эскроу;

- далее следует заключение договора участия в долевом строительстве между застройщиком и участником долевого строительства, его государственная регистрация;

- затем участником долевого строительства осуществляется перечисление денежных средств по договору долевого участия на счет эскроу, открытый в таком банке;

- застройщик по окончанию строительства и ввода дома в эксплуатацию представляет в банк документ, подтверждающий передачу объекта долевого строительства участнику долевого строительства;

- только после этого денежные средства со счета эскроу перечисляются на расчетный счет застройщика, который вправе погасить кредит, или использовать их для иных видов своей деятельности.

При расчете по договору посредством перечисления денежных средств на счет эскроу, требования по залогу земельного участка и страхованию гражданской ответственности и заключению договора поручительства банка, в случае если объектом по договору долевого участия является жилое помещение, не применяются.

Законом предусмотрено также учреждение Единого реестра застройщиков, привлекающих денежные средства граждан на основании договоров участия в долевом строительстве многоквартирных домов и отвечающих требованиям законодательства. Сведения, содержащиеся в таком реестре, являются открытыми, общедоступными и подлежат размещению в сети «Интернет». В настоящее время уполномоченный орган на ведение указанного реестра еще не определен. Обязанность по размещению информации в единой информационной системе жилищного строительства возникает с 1 января 2018 г.

Кроме того, в соответствии с перечнем поручений Президента Российской Федерации реализуется комплекс мер по созданию и обеспечению деятельности компенсационного фонда долевого строительства.

Пресс-служба

Росреестра по Орловской области