РОСРЕЕСТР
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области

ПРЕСС-РЕЛИЗ

УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ О СПОСОБАХ ЗАЩИТЫ «ОБМАНУТЫХ» ДОЛЬЩИКОВ

Отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, для возмещения затрат на такое строительство и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, регулируются Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 214-ФЗ).

Однако увеличение роста количества «долгостроев» и «обманутых дольщиков» вынуждают государство ужесточать законодательство в сфере долевого строительства. Закон № 214-ФЗ постоянно совершенствуется в сторону защиты прав граждан – участников в долевом строительстве.

20 октября 2017 года была создана публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» (далее – Фонд).

В связи с чем, страхование рисков участников долевого строительства было заменено государственным компенсационным фондом.

С 21 октября 2017 года все застройщики обязаны осуществлять в Фонд взносы в размере 1,2% от согласованной сторонами цены каждого договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу жилого помещения, если договор участия в долевом строительстве с первым участником долевого строительства такого объекта недвижимости представлен на государственную регистрацию после даты государственной регистрации Фонда.

В этой связи до проведения государственной регистрации договора участия в долевом строительстве органом регистрации прав осуществляется проверка факта уплаты застройщиком обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд по каждому такому представленному на государственную регистрацию договору участия в долевом строительстве.

Вместе с тем, в отношении объектов долевого строительства, у которых договор участия в долевом строительстве с первым участником долевого строительства зарегистрирован до даты государственной регистрации Фонда, пока действует старая система защиты граждан – участников долевого строительства. Обязательства застройщика по таким

объектам обеспечены поручительством или страхованием риска ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче объекта долевого строительства участнику долевого строительства по договору.

Стоит отметить, что обязанность и порядок отчисления застройщиком взносов в Фонд, стало только первым шагом к масштабным изменениям в сфере долевого строительства.

В настоящее время законодательством предусмотрен постепенный переход от долевого финансирования строительства к заключению договоров участия в долевом строительстве с использованием механизма счетов эскроу.

Данный механизм призван повысить прозрачность расчетов в сфере долевого строительства, очистить рынок от недобросовестных застройщиков, оставив на нем только компании с необходимым опытом и ресурсами для строительства жилья, и исключить появление «обманутых» дольщиков.

В свою очередь, большинство изменений, коснется лишь новостроек, разрешение на строительство которых получено после 01 июля 2018 года.

Так, застройщики, получившие разрешение на строительство после 01.07.2018 должны выбрать наиболее подходящий для них формат работы – через эскроу-счета или через "проектное финансирование" – так называемое банковское сопровождение строительства.

Необходимо отметить, что такой выбор разрешен только до 01.07.2019. Если первый договор долевого участия будет подан на государственную регистрацию после 01.07.2019, то строительство будет осуществляться только с использованием эскроу-счетов.

Проектное финансирование – это строжайший контроль банка за использованием денег со счета застройщика – тратить их можно исключительно на стройку, переводить их разрешается только после проверки банком документов, являющихся основанием для перевода денег.

Если же застройщик работает через эскроу-счета, то в таком случае ему не нужно будет даже платить взносы в Фонд защиты дольщиков, а уж тем более отчитываться перед банком, соблюдать нормативы финансовой устойчивости, иметь опыт строительства и необходимый запас собственных денег.

Эскроу-счет – специальный условный счет, на котором учитываются имущество, документы или денежные средства до наступления определенных обстоятельств или выполнения определенных обязательств.

Механизм работы счетов эскроу в долевом участии в строительстве следующий.
Дольщик заключает стандартный договор долевого участия с застройщиком, но с условием об эскроу-счете, и после его государственной регистрации вносит в банк

сумму в размере цены договор долевого участия. Застройщик из этих денег до окончания строительства ничего не получает, строит исключительно на свои или на заемные средства.

Застройщик вправе воспользоваться такими денежными средствами со счетов эскроу только после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и государственной регистрации права собственности дольщика на объект долевого строительства в Едином государственном реестре недвижимости.

Если застройщик обанкротится – дольщик вправе расторгнуть договор долевого участия и забрать свои деньги.

Впрочем, для дольщика возможен и иной вариант, он может участвовать в банкротстве застройщика, а впоследствии достраивать дом со вступлением в жилищный кооператив. Если дольщик расторгает договор долевого участия (например, из-за просрочки застройщика), он опять-таки может забрать свои деньги.

Если обанкротится банк, то дольщик и застройщик перейдут в другой банк, так как эскроу-счета страхуются в системе страхования вкладов на сумму до 10 млн руб.

Необходимо отметить, указанные изменения направлены не только усовершенствование законодательства в сфере долевого строительства, но и помощь уже «обманутым» дольщикам.

Для указанных целей внесены изменения в Земельный кодекс Российской Федерации, согласно которым введен упрощенный порядок предоставления компенсационных земельных участков для тех застройщиков, которые взяли на себя обязательство по достройке «проблемных» объектов.

Застройщик, который взял на себя обязательства достроить проблемные объекты, будет получать новые земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, для строительства в аренду без проведения торгов.

Обширные изменения Закона 214-ФЗ позволяют говорить о законодательной защите граждан, заключающих ДДУ, поскольку ужесточение требований, предъявляемых к застройщику, устранит с рынка недвижимости недобросовестных предпринимателей, вступающих в договорные отношения с дольщиками без должных гарантий исполнения своих обязательств.

Более того, с целью осуществления защиты прав и законных интересов граждан – участников долевого строительства с регулярной периодичностью под председательством советника Губернатора Нижегородской области проводятся заседания рабочей группы межведомственной комиссии по защите прав и законных интересов граждан – участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Нижегородской области, в которой личное участие принимает руководитель Управления Росреестра по Нижегородской области – Корионова Наталья Евгеньевна.

Пресс-служба Управления Росреестра
по Нижегородской области
Екатерина Полимова
телефон: 8 (831) 439 75 19
e-mail: press@r52.rosreestr.ru
сайт: rosreestr.ru