

Прокуратура г. Тольятти разъясняет: «Какие изменения произойдут в порядке привлечения средств дольщиков на строительство?»



В 2019 году будет осуществлен переход на проектное финансирование строительства жилья - возведение многоквартирных домов с преимущественным привлечением средств банка.

Главная цель проведения реформы долевого строительства, это уменьшение количества обманутых дольщиков: граждане перестанут рисковать собственными средствами, а приобретаемые квартиры будут уже в построенном доме – отмечает прокурор г. Тольятти **Альберт Москалев**.

С 1 июля 2019 года привлечение денежных средств от граждан будет возможно только с использованием эскроу-счетов, то есть на каждого дольщика будет заводиться отдельный счет. Открытие счетов невозможно без участия банка, и фактически договор долевого участия станет трехсторонним договором, участниками которого будут - застройщик, дольщик и банк.

С указанной даты все сделки по покупке квартир на этапе строительства будут заключаться через специальные эскроу-счета в уполномоченных банках. Застройщик получит деньги с такого счета только после предоставления банку разрешения на ввод в эксплуатацию и регистрацию права собственности в отношении объекта долевого строительства.

Таким образом, банк становится контролирующей стороной сделки и имеет право отказать в проведении операций, связанных с нецелевым расходованием средств. Средства дольщиков будут защищены, а в случае неисполнения застройщиком обязательств, возвращены через Агентство по страхованию вкладов.

Что такое «эскроу-счет»?

Применение понятия «эскроу-счет» предусмотрено статьей 860.7 Гражданского кодекса Российской Федерации. Эскроу-счет - это банковский счет, предназначенный для хранения денежных средств граждан на период строительства дома. Деньги со счета передаются застройщику только после исполнения им обязательств перед депонентом (дольщиком).

Особенности применения эскроу в строительстве заключаются в следующем:

1. в случае банкротства застройщика средства возвращаются дольщику;

2. застройщик не может использовать денежные средства со счета до окончания строительства;

3. покупатель может вернуть деньги со счета в банке, если сроки сдачи квартиры задерживаются более чем на 6 месяцев;

4. после того, как объект недвижимости будет сдан, деньги с эскроу-счетов пойдут на погашение кредита, остаток составит прибыль застройщика.

Если дом не будет сдан или застройщик обанкротится, деньги на эскроу-счетах предполагается возмещать дольщикам. Максимальная сумма возмещения вкладов - 10 млн. рублей за одну квартиру.

05.06.2019

Подраздел: Противодействие нарушению прав дольщиков