



**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
ПО АЛТАЙСКОМУ КРАЮ**

**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 приобретаемого объект долевого строительства. Соответствующие положения закреплены ч. 14 ст. 8 Федерального закона от 25.12.2018 № 478-ФЗ.

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.

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-ФЗ. 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 № 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.