Прокуратура разъясняет:

«Изменен порядок привлечения застройщиком средств дольщиков»

Федеральным законом от 25.12.2018 № 478-ФЗ внесены изменения в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Поправки направлены на совершенствование правового регулирования деятельности застройщиков, привлекающих денежные средства дольщиков для строительства объектов недвижимости, на минимизацию рисков, связанных с участием граждан в долевом строительстве.

Законом предусмотрено, что с 1 июля 2019 года все застройщики, привлекающие средства граждан в строительство, обязаны будут работать через механизм счетов «эскроу» – средства граждан будут зачисляться на специальный банковский счет, а застройщик сможет их получить после передачи квартир покупателям. Напрямую (без счетов «эскроу») возможно привлечение средств дольщиков исходя из степени готовности домов и количества заключенных договоров в соответствии с установленными Правительством РФ критериями.

Изменились требования о привлечении средств в строительство объектов, разрешение на возведение которых выдано до 1 июля 2018 года. При получении застройщиком кредита на строительство, дольщики должны вносить средства на счета «эскроу», открытые в уполномоченном банке, который предоставил кредит. Прописаны правила на случай рефинансирования кредита. Средства дольщиков можно использовать на содержание помещений, машино-мест со дня ввода их в эксплуатацию, если права на такие помещения не зарегистрированы.

Солидарная ответственность контролирующих застройщика лиц за убытки, причиненные дольщикам, заменена на субсидиарную (т.е. дополнительную к ответственности другого лица).

Уточнен порядок представления сведений в Единую информационную систему жилищного строительства.

Ряд поправок связан с банкротством застройщика. Реестр требований жилых помещений заменен на реестр требований участников строительства. Введены дополнительные требования к конкурсному управляющему. Уточнен порядок передачи имущества застройщика-банкрота новому застройщику. Закреплены особенности банкротства жилищно-строительных кооперативов. Пересмотрены полномочия Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства.