Информационная памятка участникам долевого строительства

1 июля 2019 года начался заключительный этап реформы долевого строительства-застройщики перешли на работу по счетам эскроу, как требует законодательство об участии в долевом строительстве многоквартирных домов. Девелоперы не смогут строить жилье на деньги дольщиков, а будут кредитоваться в банках или вкладывать свои средства.

Счет эскроу - банковский счет, на котором деньги компании или физического лица блокируются до наступления определенных условий. В случае с долевым строительством деньги на счет вносит покупатель, а застройщик получает их только после сдачи объекта в эксплуатацию. Банк выступает как эскроу-агент - независимое третье лицо, которое не имеет своего интереса в сделке.

Привлечение средств дольщиков возможно только по двум схемам:

1. Застройщик привлекает на основании договора участия в долевом строительстве (далее— Договор).
2. Жилищно-строительные кооперативы, осуществляющие строительство на земельных участках, предоставленных им в безвозмездное срочное пользование из муниципальной собственности или государственной собственности, в том числе в соответствии с Федеральным законом№161-ФЗ.

В настоящее время привлечение средств граждан на строительство жилых и не жилых помещений осуществляется только с применением счетов эскроу, за исключением объектов по которым застройщиком получено заключения Жилстройнадзора Югры о степени готовности объекта.

В случае если Вы решили приобрести жилое или не жилое помещение в строящемся объекте рекомендуем Вам ознакомиться с проектной декларацией размещенной застройщиком в единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) на сайте наш.дом.рф. В проектной декларации указан способ привлечения денежных средств участников долевого строительства - это счета эскроу или спец счет, открытый застройщиком в уполномоченном банке.

В случае если застройщик привлекает средства по «старой схеме», с использованием спец счета, проверить выдавалось ли такому застройщику соответствующее заключение возможно на сайте Жилстройнадзора Югры.

При, чем реквизиты спец счета, счета указанного в проектной декларации и счета указанного в договоре участия в долевом строительстве должны быть одинаковы.

В случае привлечения средств участников долевого строительства с использованием счетов эскроу, застройщик также получает соответствующее заключение в Жилстройнадзоре Югры, которое также размещается на официальном сайте Жилстройнадзора Югры.

Важно то, что денежные средства вносятся участниками долевого строительства только после государственной регистрации таких договоров.

ВАЖНО.

Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Договор уступки прав требования (цессии) также, как и договор участия в долевом строительстве подлежит обязательной государственной регистрации и считается заключенным после такой регистрации.

Причем лицо, уступающее Вам свое право требовании, обязано доказать оплату такого договора предъявив документы, свидетельствующие об его оплате (платежное поручение и акт сверки).