Автор: Administrator
15.03.2019 12:20 -

Управление Росреестра по Республике Адыгея напоминает, что 25 декабря 2018 года вступили в силу изменения в Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Какие значительные изменения ждут рынок долевого строительства? Что существенно меняется для застройщиков и потенциальных участников долевого строительства? В целях финансирования и осуществления мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства, для строительства которых привлекались денежные средства участников долевого строительства, предусматривается создание публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» унитарной некоммерческой организации в организационно-правовой форме фонда. Некоммерческая организация может выступать в качестве застройщика и осуществлять деятельность по завершению строительства. Если договор участия в долевом строительстве по ранее начатым проектам, где в качестве механизма обеспечения исполнения обязательств застройщика перед гражданами использовался договор поручительства или договор страхования гражданской ответственности, представлен на государственную регистрацию после 25.12.2018, то застройщик в обязательном порядке должен уплатить взносы в компенсационный фонд. На сегодняшний день, размер обязательных отчислений (взносов) застройщиков в компенсационный фонд составляет 1,2 процента от согласованной сторонами цены каждого договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу жилого помещения. Закрепляется положение о переходе с 1 июля 2019 года на проектное финансирование с использованием счетов эскроу в отношении всех реализуемых застройщиками проектов строительства многоквартирных домов. Кроме этого, застройщик будет привлекать средства участников долевого строительства на основании договора участия в долевом строительстве в период между получением разрешения на ввод дома в эксплуатацию и постановкой дома на кадастровый учет. Какие гарантии для дольщиков обеспечивает проектное финансирование и что такое счета эскроу? В целях привлечения застройщиком денежных средств участников долевого строительства на строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости путем размещения таких средств на счетах эскроу, все участники долевого строительства в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости вносят денежные средства в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве на счета эскроу, открытые в уполномоченном банке. Денежные средства на счет эскроу вносятся после регистрации договора участия в долевом строительстве, на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, указанных в проектной декларации. Внесенные на счет эскроу денежные средства перечисляются эскроу-агентом застройщику либо направляются на оплату обязательств застройщика по кредитному договору (договору займа) не позднее десяти рабочих дней после представления застройщиком уполномоченному банку: - разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости; - сведений Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного дома и

(или) иного объекта недвижимости, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства данной информации.