

За 15 лет в Адыгее зарегистрировано 14 000 договоров участия в долевом строительстве. Федеральный закон № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" действует почти 15 лет. 31 декабря 2004 года в Российской газете опубликован Закон. С учетом предоставленной законодателем отсрочки Закон вступил в силу с 1 апреля 2005 года. До принятия Закона инвестиционное и строительное законодательство России 90-х годов носило общий характер. Имели место случаи "недостроен" как по причине экономических просчетов застройщиков, так и в результате откровенных мошеннических обманов со стороны экономических преступников. В результате государством в 2004 году и был принят Закон, призванный защитить права и интересы дольщиков путем предоставления им ряда важных прав и гарантий, наложения на застройщиков существенных обязанностей. Появился новый вид договора - договор участия в долевом строительстве, подлежащий заключению в письменной форме с обязательной его государственной регистрацией. Пик регистрации договоров долевого участия приходится на 2019 год, когда за 11 месяцев было зарегистрировано 3 640 договоров. За полтора десятка лет Закон претерпел существенные изменения. Последние масштабные поправки были направлены на усиление защиты прав дольщиков. В частности, с 1 июля 2018 года введен новый механизм внесения средств граждан на специализированные счета эскроу в уполномоченных банках, ставший обязательным с 1 июля 2019 года. Формат работы через эскроу-счета заключается в контроле банком за использованием денег со счета застройщика – тратить их можно исключительно на стройку. Только после благополучного окончания строительства дома застройщик забирает средства со счетов – но не раньше получения разрешения на ввод в эксплуатацию дома. В случае банкротства застройщика дольщик вправе расторгнуть договор и забрать свои деньги либо дождаться достройки дома. Если дольщик расторгает договор (например, из-за просрочки застройщика), он также может забрать свои деньги. А если обанкротится банк, то дольщик и застройщик просто перейдут в другой: эскроу-счета страхуются в системе страхования вкладов. В Адыгее первый договор участия в долевом строительстве с использованием счета эскроу был зарегистрирован 25.07.2019. По состоянию на 30.11.2019 зарегистрировано 2 договора участия в долевом строительстве, предусматривающих обязанность участника долевого строительства внести денежные средства на счет эскроу.