

Главная цель – безопасность дольщиков

С 1 июля 2019 года долевое строительство в России окончательно переходит под контроль государства.

Нововведения в систему долевого строительства были реализованы в несколько этапов. Первый из них осуществлен ещё в октябре 2017 года, когда в России начал свою работу «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства».

Его основная функция - формирование компенсационного фонда за счет обязательных отчислений застройщиков, привлекающих денежные средства участников долевого строительства.

Размер этого отчисления составляет 1,2% от каждого договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу жилого помещения. В случае банкротства застройщика дольщики смогут получить денежную выплату за счет средств Фонда.

С 1 июля 2019 года нововведения будут применяться в полном объеме, устанавливаются строгие правила долевого строительства:

- одновременно с заключением договора, на каждого дольщика открывается индивидуальный целевой эскроу-счет, на который зачисляются все средства (собственные сбережения, кредитные средства);

- средства на эскроу-счетах автоматически блокируются на весь период строительства, т.е. застройщик не может их получить до сдачи готового объекта и подписания акта на ввод в эксплуатацию. В случае превращения объекта в проблемный, деньги возвращаются дольщику;

- одновременно происходит страхование средств дольщиков через Фонд, на случай банкротства застройщика или обслуживающего банка.

Таким образом, с введением эскроу-счетов, возможность злоупотребления или мошенничества практически полностью устраняется. Банк перечислит деньги застройщику только после завершения строительства и получения акта на ввод объекта в эксплуатацию.