

Управление Росреестра по Владимирской области информирует об особенностях государственной регистрации договора участия в долевом строительстве с использованием счетов эскроу

Одним из способов приобретения жилого помещения в собственность является заключение договора участия в долевом строительстве.

Так, положениями статьи 1 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон № 214-ФЗ) предусмотрено, что привлечение денежных средств граждан для строительства допускается только на основании договора участия в долевом строительстве.

Особенности заключения и государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве с использованием счетов эскроу установлены положениями статьей 48 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон о регистрации), 15.4, 15.5 Закона № 214-ФЗ.

Федеральный закон от 25.12.2018 № 478-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» устанавливает, что договор участия в долевом строительстве, представленный на государственную регистрацию после 01.07.2019, заключенный **с первым участником долевого строительства** заключается **только** с использованием счетов эскроу, открытых в уполномоченном банке в соответствии со ст 15.4, 15.5. Закона № 214-ФЗ.

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 в соответствии со статьей 15.5 Закона № 214-ФЗ.

В соответствии со статьями 4, 15.4 Закона № 214-ФЗ Договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации, и должен содержать следующие сведения:

- 1) определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого

строительства в соответствии с проектной документацией застройщиком после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома с указанием сведений:

- о виде, назначении, об этажности, общей площади многоквартирного дома, о материале наружных стен и поэтажных перекрытий, классе энергоэффективности, сейсмостойкости;

- назначении объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение), об этаже, на котором расположен такой объект долевого строительства, о его общей площади (для жилого помещения) или площади (для нежилого помещения), о количестве и площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас в жилом помещении, наличии и площади частей нежилого помещения;

2) срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства. Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором и должен быть единым для участников долевого строительства, которым застройщик обязан передать объекты долевого строительства, входящие в состав многоквартирного дома (статья 6 Закона № 214-ФЗ);

3) цену договора, сроки и порядок ее уплаты. Уплата цены договора производится после государственной регистрации договора путем внесения платежей единовременно или в установленный договором период в безналичном порядке (статья 5 Закона № 214-ФЗ);

4) гарантийный срок на объект долевого строительства;

5) обязанность участника долевого строительства (депонента) уплатить цену договора участия в долевом строительстве до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости путем внесения денежных средств в сроки и размере, которые установлены договором участия в долевом строительстве (депонируемая сумма), на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу с указанием сведений о таком банке (наименование, фирменное наименование, место нахождения и адрес, адрес электронной почты, номер телефона).

Обязанность участника долевого строительства по уплате обусловленной договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

Счет эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве открывается в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации с учетом особенностей, установленных статьей 15.5 Закона № 214-ФЗ.

Счет эскроу открывается уполномоченным банком (эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от владельца счета - участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в целях передачи эскроу-агентом таких средств застройщику (бенефициару) в соответствии с частью 6 статьи 15.5 Закона № 214-ФЗ.

Денежные средства на счет эскроу вносятся после регистрации договора участия в долевом строительстве, заключенного в соответствии со статьей 15.4 Закона № 214-ФЗ, 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.

При регистрации первого договора участия в долевом строительстве предоставленного на государственную регистрацию после 01.07.2019 года, ипотека земельного участка, предоставленного для строительства многоквартирного дома в пользу участников долевого строительства не возникает (пункт 6.2 статьи 48 Закона о регистрации).

Таким образом, в течение всего срока строительства застройщик не сможет воспользоваться денежными средствами со счета эскроу, но может получить кредит под строительство в банке, открывшем такие счета. Денежные средства участников долевого строительства со счетов эскроу перечисляются банком застройщику только после предоставления банку разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию и регистрации права собственности в отношении одного объекта долевого строительства или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации.

Документы на государственную регистрацию можно сдать через многофункциональные центры, работающие на территории г. Владимира и Владимирской области, либо через территориальные отделы Филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Владимирской области, в случае, если объект недвижимости расположен в другом регионе.

Отдел регистрации объектов
недвижимости жилого назначения
Управления Росреестра по Владимирской области
