****

Пресс-релиз

# Росреестр Татарстана: после 1 июля 2019 года реализовывать квартиры с использованием счетов эскроу придется и в тех домах, которые строятся сейчас

**18 февраля 2019 года**, - В законодательстве о долевом строительстве, а также в федеральных законах, регламентирующих положение деятельности застройщиков, произошли существенные изменения. Какие именно, пояснила **начальник отдела государственной регистрации недвижимости юридических лиц и договоров долевого участия Управления Росреестра по Республике Татарстан Лилия Бурганова.**

**Одним из важных изменений для застройщиков стало то, что после 1 июля 2019 года реализовывать квартиры с использованием счетов эскроу придется и в тех объектах, которые строятся сейчас. Однако это правило не действует для домов с высокой степенью готовности и количество заключенных договоров участия в долевом строительстве (ДДУ). Конкретные показатели степени готовности таких домов установит Правительство РФ.** Также изменились требования о привлечении денежных средств в строительство объектов. Если застройщик оформил кредит на строительство, то участники долевого строительства будут перечислять средства на счета эскроу в счет уплаты цены ДДУ, которые должны быть открыты в уполномоченном банке, предоставившем целевой кредит. Кроме того, законодатель установил, что застройщик вправе заключать новые ДДУ в период между получением разрешения на ввод и постановкой объекта на кадастровый учет. При этом соблюдать требование о привлечении средств дольщиков через счета эскроу либо уплаты взносов в фонд не требуется, поясняет Лилия Бурганова. Отрегулировано взаимодействие и с Фондом защиты дольщиков по объектам, которые ранее подлежали страхованию. Если ДДУ представлен на государственную регистрацию после 25.12.2018, то застройщики обязаны оплатить взносы в Фонд, отметила государственный регистратор.

Ряд поправок связаны с Законом об инвестиционной деятельности. В него добавили новую статью. Она посвящена договору аренды земельного участка, заключенного в рамках инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений, для строительства (создания) объекта недвижимости, в том числе многоквартирного дома, по которому может быть предусмотрено заключение дополнительного соглашения о передаче арендодателю части помещений во вновь созданном объекте недвижимости в соответствии с установленным сторонами договора распределением между ними общей площади такого объекта недвижимости. Однако положения настоящей статьи не применяются, если арендодателями являются Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования.

Изменения коснулись и [Закон](consultantplus://offline/ref=62E3FB4C027CE546BB67FF4810EAE2873DDABF889C9828A1BD5AC880D277FB6F2E3D4091B2FD1755AB691DF644j6yEI)а о банкротстве. Теперь реестр требований жилых помещений заменен на реестр требований участников строительства. Уточнен порядок передачи имущества застройщика, признанного банкротом новому застройщику. Появилась норма об особенностях банкротства ЖСК.

Пересмотрены полномочия ЖСК. Согласно нововведениям к Жилищному [кодексу](consultantplus://offline/ref=3B98DB42E652D714F2500D910904F529D24858F1953F7302937319717AAC15F0148788AE36DF654D345B53013CC072I) РФ ЖСК обязаны размещать информацию в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС).

Введены новые нормы в Закон о фонде защиты прав дольщиков. Фонд создает унитарную некоммерческую организацию в организационно-правовой форме, которой переходят имущество и обязательства обанкротившихся застройщиков. В течение трех лет с момента передачи данная организация должна будет достроить проблемные объекты долевого строительства и передать их дольщикам.

Особое внимание участников долевого строительства Лилия Бурганова обратила на то, что в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» также добавились новые основания для приостановления государственной регистрации (пункты 39.3, 39.4, 60 части 1статьи 26). Такими основаниями, например, будут являться недочеты и (или) отсутствие государственной регистрации дополнительных соглашений о передаче арендодателю части помещений во вновь созданном объекте недвижимости в соответствии с установленным сторонами договора распределением между ними общей площади такого объекта недвижимости, в рамках обязательства предусмотренного статьей 10.1 Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=5B1A09F41CDA04FA20FD4CA2D41F3C04895A9CCD961F054AFBD8B46563C37A75BFD707DDB2D7490EA13E6F15A5d5k0J) от 25 февраля 1999 года N 39-ФЗ "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений", а также государственная регистрация договора об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве, заключенного в целях финансирования мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства до получения разрешения на ввод таких объектов строительства в эксплуатацию, в порядке, предусмотренном [статьями 201.8-1](garantF1://85181.201801) и [201.8-2](garantF1://85181.201802) Федерального закона от 26 октября 2002 года №127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".

Контакты для СМИ

Пресс-служба Росреестра Татарстана

+8 843 255 25 10