

ПОКУПКА КВАРТИРЫ ИЛИ ИНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В НОВОСТРОЙКЕ ОТ ЗАСТРОЙЩИКА

С июля 2019 года в процесс покупки новостройки претерпел существенные изменения, действовавшая 15 лет система долевого строительства в результате реформы потеряла актуальность. Многим покупателям до сих пор непонятна новая схема покупки с применением счетов эскроу, а также потенциальные риски для покупателей при покупке и приемке квартиры, особенности выбора застройщика и покупки на ипотечные деньги.



1. Правовое регулирование

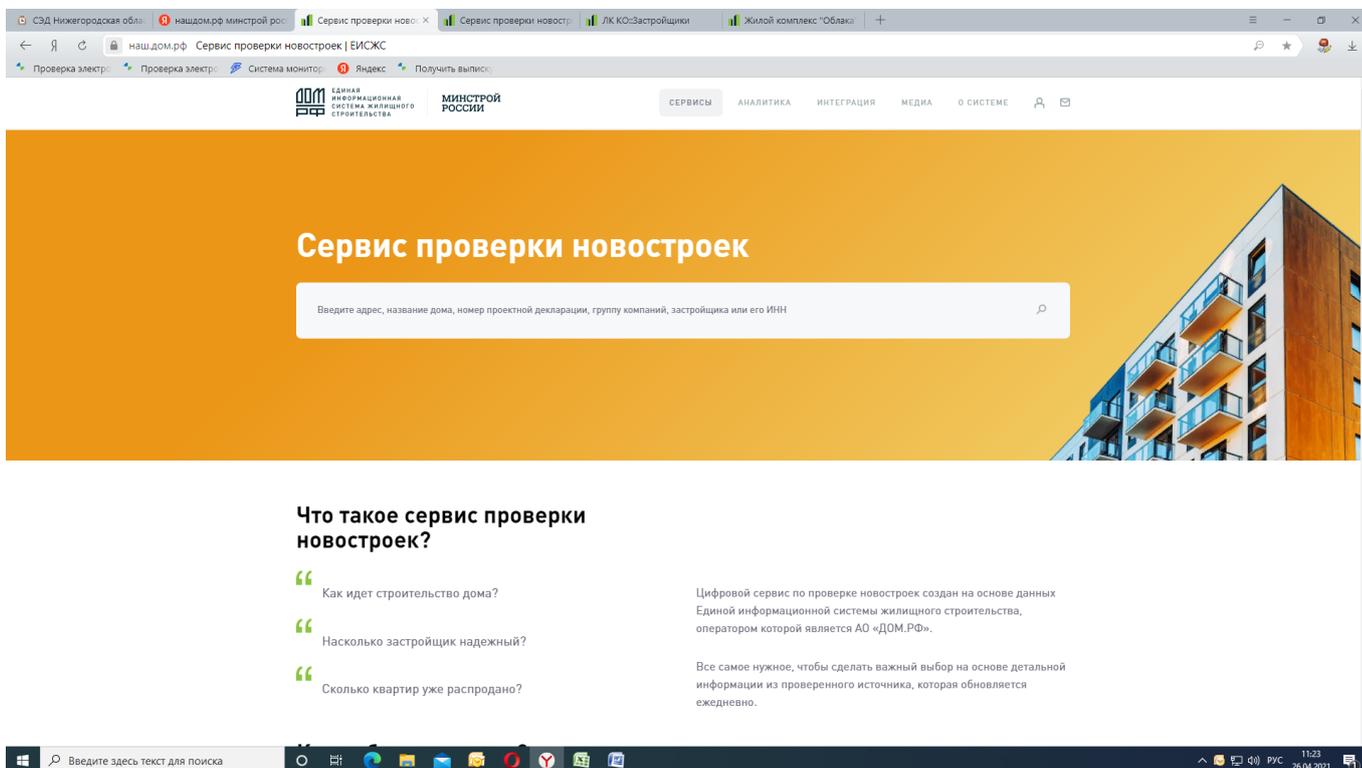
Приобретение квартир в новостройке производится в соответствии с требованиями на Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон №214-ФЗ).

Принцип работы счетов эскроу содержится в статье 860.7 Гражданского кодекса РФ. Специфика применения таких счетов в долевом строительстве регламентируется в статье 15.4 Федерального закона №ФЗ-214.

Страхование депонированной суммы на эскроу-счете производится Агентством по страхованию вкладов в сумме не более 10 млн. руб., согласно п. 3 ст. 12.2 Федерального закона №ФЗ-177 «О страховании вкладов в банках Российской Федерации» .

2. Проверка застройщика и объекта строительства.

Проверку застройщика и объекта строительства можно провести с использованием Единой информационной системе жилищного строительства (далее – ЕИСЖС) (адрес сайта – наш.дом.рф). Покупатель жилья в новостройке до совершения покупки может найти на сайте много полезной для себя информации.



В соответствии с требованиями Федерального закона №214-ФЗ застройщик обязан разместить в Единой информационной системе жилищного строительства и постоянно обновлять следующую информацию:

- разрешения на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства за последние 3 года;
- разрешение на строительство;
- технико-экономическое обоснование проекта строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;
- заключение экспертизы проектной документации;
- проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения;
- документы, подтверждающие права застройщика на земельный участок;
- проектную декларацию.

Проектная декларация представляет особый интерес для потенциального покупателя, так как в ней размещена подробная информация о застройщике и объекте строительства

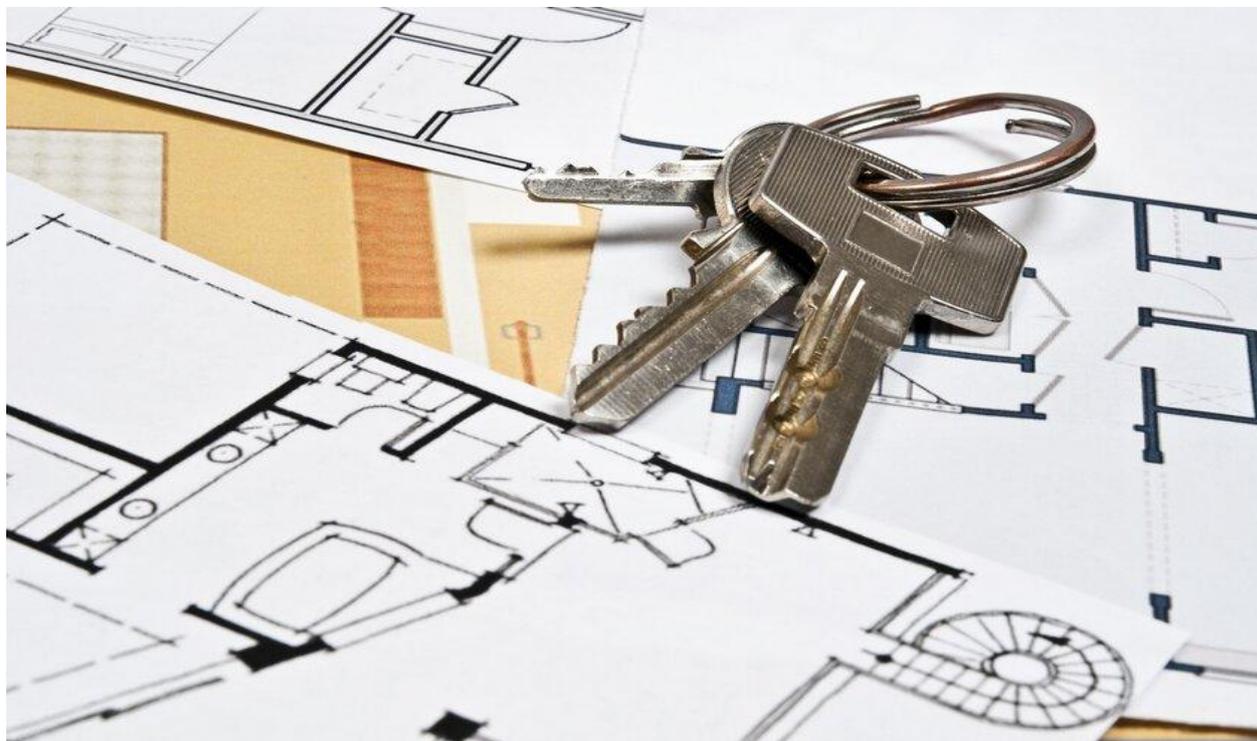
- заключение уполномоченного органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным Федеральным законом №214-ФЗ;
- проект договора участия в долевом строительстве;
- условия привлечения денежных средств участников долевого строительства по договору участия в долевом строительстве в случае размещения таких средств на счетах эскроу;
- бухгалтерскую (финансовую) отчетность застройщика и аудиторское заключение;
- фотографии строящегося застройщиком с привлечением денежных средств участников долевого строительства многоквартирного дома, отражающие текущее состояние их строительства;
- градостроительный план земельного участка;

- схему планировочной организации земельного участка, с обозначением места размещения объекта капитального строительства, подъездов и проходов к нему и т.д.;
- документ, содержащий информацию о расчете размера собственных средств и нормативах финансовой устойчивости застройщика;
- сведения о введении одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве;
- извещение о начале строительства объекта капитального строительства, направленное в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности;
- сведения об открытии или о закрытии расчетного счета застройщика с указанием номера такого счета, наименования уполномоченного банка и его идентификаторов (идентификационный номер налогоплательщика, основной государственный регистрационный номер).

Кроме того там размещаются:

- уведомление Фонда о нарушении застройщиком более чем на шесть месяцев сроков завершения строительства многоквартирного дома и (или) обязанности по передаче объекта долевого строительства участнику долевого строительства;
- уведомление о соответствии застройщика требованиям, установленным Федеральным законом №214-ФЗ, и соблюдении им нормативов финансовой устойчивости, установленных Правительством Российской Федерации.

3. Приобретение квартиры



После выбора застройщика и приобретаемой квартиры заключается договор участия в долевом строительстве.

Федеральный закон 214-ФЗ (ст.4) устанавливает особые условия к содержанию договора долевого строительства. В ДДУ должно указываться:

- точное определение объекта (в т.ч. графический план), подлежащего передаче дольщику по вводу дома в эксплуатацию;
- сроки, в которые застройщик передаст объект ДУ дольщику;
- цена договора, порядок и сроки оплаты;
- срок гарантии на переданный после сдачи-приемки объект ДУ.

ДДУ подлежит обязательной государственной регистрации. Его обязательными условиями (без которых он считается не заключенным) являются: чёткое определение подлежащего передаче имущества с планом (схемой) (местоположение, назначение, площадь, материалы и ряд других); срок передачи объекта (он может быть определён не конкретно, это надо учитывать); цена договора; гарантийный срок; способы обеспечения исполнения обязательств; информация о строительстве за счет средств дольщиков объектов социальной инфраструктуры.

Эти условия договора должны соответствовать проектной декларации.

В случае применения счетов эскроу, это также является обязательным условием договора с реквизитами счета в банке.

Оплата денежных средств по договору происходит только после государственной регистрации договора!

4. Порядок расчетов



БЕЗНАЛИЧНЫЙ РАСЧЕТ



Порядок расчетов, базирующийся на эскроу-счетах, обязует вносить средства покупателей по зарегистрированному ДДУ на счет, где деньги замораживаются (депонируются) до момента сдачи дома и регистрации собственности правообладателя на первую квартиру. Если же застройщик не сможет завершить строительство – покупателю возвратят деньги с эскроу-счета.

Внесенные по ДДУ на эскроу-счет средства дольщика страхуются в ГК «Агентство по страхованию вкладов». Применяется аналогия со страхованием банковских депозитов размером до 10 млн. руб.

Особую важность имеет 4 часть статьи 23.2 Федерального закона №214-ФЗ, нормирующая защиту прав участников долевого строительства. Согласно этой

части, финансовую ответственность по убыткам, включая приостановку строительства несут самолично руководитель и бенефициары компании-застройщика.

5. Риски использования эскроу-счетов для участников долевого строительства.

Согласно 6 части статьи 15.5 Федерального закона №214-ФЗ, права на деньги с эскроу-счета принадлежат участнику проекта долевого строительства. У застройщика не будет доступа к данным средствам, пока он документально не подтвердит для банка ввод дома в эксплуатацию, а также подтверждение государственной регистрации права собственности на одну квартиру в построенном доме (сведения из ЕГРН). Проверка банком сведений о полном завершении строительства займет 10 рабочих дней.

Единственный риск здесь – банкротство банка, в котором находились средства на эскроу. Законом установлено обязательство перевода этих денег на счет работающей финансовой организации, в пользу которой переуступлены права обанкротившегося банка. Однако при недостатке средств у банка-банкрота страховка возмещает дольщику до 10 млн. руб. и если квартира у застройщика стоила дороже – сумма разницы, скорее всего, будет потеряна.

СДЕЛАЙ СВОЙ ВКЛАД В БЕЗОПАСНОСТЬ!

Прокуратурой Нижегородской области и инспекцией государственного строительного надзора Нижегородской проводится работа по пресечению фактов обхода застройщиками требований закона о привлечении средств граждан на строительство жилья с использованием эскроу счетов.

Совместно с каждым мы можем сократить риск обмана при покупке жилья в новостройке до минимума.

Сообщи нам о фактах предложений купить жилье в строящемся доме:

- по предварительным договорам;
- по договорам займа;
- через оформление статуса индивидуального предпринимателя;
- с условием о передаче денежных средств непосредственно застройщику или указанному им лицу

Наши контакты:

Прокуратура Нижегородской области:

603105, г.Н.Новгород, ул.Ижорская, 25, тел. +7 (831) 461-85-29

Дежурный прокурор: факс: +7 (831) 461-85-26,

https://epp.genproc.gov/web/proc_52/

Инспекция государственного строительного надзора Нижегородской области:

603950, г.Н.Новгород, Высоковский проезд, д.22, тел. +7 (831) 482-16-29,

Факс +7 (831) 428-02-05, official@gsn.kreml.nnov.ru,

<https://gsn.government-nnov.ru>