



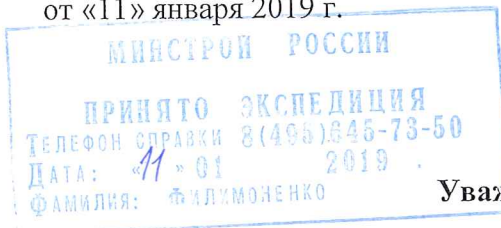
КЛУБ  
ИНВЕСТОРОВ  
МОСКВЫ

КОПИЯ  
ВЕРНА

Координатор проекта:  
Фонд содействия инвестиционной  
деятельности и развитию человеческого  
потенциала «Интеллектуальные инвестиции»  
Адрес: Москва, Болотная набережная  
дом 5, стр. 1, этаж 2  
Тел.: +7(495) 933-1532  
clubinvestmos@gmail.com  
www.clubinvestmos.ru

Исх.№ 1

от «11» января 2019 г.



**Министру строительства и  
жилищно-коммунального хозяйства РФ  
В.В. Якушеву**

**Уважаемый Владимир Владимирович!**

25 декабря 2018 года вступил в силу Федеральный закон от 25 декабря 2018 года № 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», в соответствии с которым привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, связанное с возникновением у них права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, которые на момент привлечения таких денежных средств не введены в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, допускается только с использованием счетов эскроу, по договорам участия в долевом строительстве, представленным на государственную регистрацию после 1 июля 2019 года, в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, если договоры участия в долевом строительстве с участниками долевого строительства таких объектов недвижимости заключались до 1 июля 2019 года, за исключением договоров участия в долевом строительстве, заключенных в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, которые соответствуют установленным Правительством Российской Федерации критериям, определяющим степень готовности таких объектов и количество заключенных договоров участия в долевом строительстве.

Таким образом, с 1 июля 2019 года привлечение денежных средств граждан, т.е. зачисление этих средств на расчетный счет застройщика, возможно только с применением счетов эскроу, за исключением объектов, находящихся в степени готовности, методику определения которой утвердит Правительство Российской Федерации.

В связи с этим возникает вопрос о применении вышеуказанной нормы в переходный период, когда договор участия в долевом строительстве будет зарегистрирован до 1 июля 2019 года, а платежи по такому договору участник долевого строительства осуществит после 1 июля 2019 года. Такой вопрос возникает также в ситуации, когда зарегистрированный до 1 июля 2019 года договор участия в долевом строительстве предусматривает рассрочку платежа на срок позднее 1 июля 2019 года.

При государственной регистрации каждого договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу жилого помещения, осуществляется проверка факта уплаты застройщиком обязательных отчислений (взносов) в Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства по представленному на государственную регистрацию договору участия в долевом строительстве. Следовательно, защита прав участников долевого строительства по договорам, зарегистрированным до 1 июля 2019 года, обеспечивается указанным Фондом.

Защита прав участников долевого строительства в настоящее время может осуществляться одним из двух способов: внесением застройщиками взносов в Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства или применением счетов эскроу. Одновременное применение этих двух самостоятельных способов защиты прав дольщиков законодательством не предусмотрено.

Просим дать разъяснения о том, что в случае государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве с произведенной застройщиком оплатой взносов в Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства до 1 июля 2019 года счета эскоу не применяются, если такие договора предусматривают внесение участниками долевого строительства платежей после 1 июля 2019 года.

**Исполнительный директор**

**В.И. Преображенский**