**Об использовании денежных средств дольщиков**

Федеральным законом от 25.12.2018 № 478-ФЗ внесены изменения в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Поправки направлены на совершенствование правового регулирования деятельности застройщиков, привлекающих денежные средства дольщиков для строительства объектов недвижимости, на минимизацию рисков, связанных с участием граждан в долевом строительстве.

Законом предусмотрено, что с 1 июля 2019 года все застройщики, привлекающие средства граждан в строительство, обязаны будут работать через механизм счетов эскроу – средства граждан будут зачисляться на специальный банковский счет, а застройщик сможет их получить после передачи квартир покупателям. Напрямую (без счетов эскроу) возможно привлечение средств дольщиков исходя из степени готовности домов и количества заключенных договоров в соответствии с установленными Правительством РФ критериями.

Изменились требования о привлечении средств в строительство объектов, разрешение на возведение которых выдано до 1 июля2018 г. При получении застройщиком кредита на строительство, дольщики должны вносить средства на счета эскроу, открытые в уполномоченном банке, который предоставил кредит. Прописаны правила на случай рефинансирования кредита. Средства дольщиков можно использовать на содержание помещений, машино-мест со дня ввода их в эксплуатацию, если права на такие помещения не зарегистрированы.

После ввода объекта в эксплуатацию, но до кадастрового учета застройщик вправе заключать договоры участия в долевом строительстве без уплаты взносов в фонд и без использования счетов эскроу. Однако это правило не применяется в отношении объектов, разрешения на строительство которых получены до 1 июля2018 г.

Солидарная ответственность контролирующих застройщика лиц за убытки, причиненные дольщикам, заменена на субсидиарную (т.е. дополнительную к ответственности другого лица).

Информация подготовлена прокуратурой района