**Дополнительная защита прав граждан-участников долевого строительства**

В соответствии со статьями 15.4, 15.5 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) 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 настоящего Федерального закона (далее - счет эскроу).

По общему правилу дольщик вносит оплату на счет эскроу в банке, который соответствует критериям, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 18.06.2018 № 697.

В соответствии с Федеральным законом от 30.12.2021 № 476-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в ст. 15.4 Федерального закона № 214-ФЗ внесены изменения, которые вступают в силу с 01.03.2022, предусматривающие изменения правила сроков хранения денег на счете эскроу в пользу граждан - участников долевого строительства.

Период условного депонирования денег на счете эскроу для оплаты по договору участия в долевом строительстве не может быть:

- меньше срока ввода недвижимости в эксплуатацию;

- больше 5 лет со дня, когда открыли счет (даже с учетом продления).

Если строительство не получается завершить в срок, предусмотренный по указанному договору, продлевать депонирование будут без заявления сторон договора счета эскроу. Имеется обязательное условие - дольщик не направил в банк уведомление о закрытии счета. Это правило будут применять, даже если договор заключили до вступления в силу указанных поправок. Сейчас время условного депонирования не может превышать срок ввода недвижимости в эксплуатацию более чем на полгода.

Таким образом, законодатель увеличил срок хранения денежных средств на счетах эскроу, тем самым защитив права дольщиков.

Старший помощник прокурора О.П. Задорожная