

**МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО
ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

ПИСЬМО

от 8 июля 2024 г. N 37997-ИФ/07

В целях обеспечения информирования и повышения уровня защиты прав граждан - участников долевого строительства Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рекомендует исполнительным органам субъектов Российской Федерации, уполномоченным на осуществление регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее - контролирующие органы), принять меры, направленные на информирование граждан - участников долевого строительства о специфике правоотношений, связанных с приобретением прав на объект долевого строительства путем уступки прав требований по договору участия в долевом строительстве.

При приобретении объекта долевого строительства по соглашению (договору) об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве (далее - соглашение об уступке) потенциальному участнику долевого строительства рекомендуется обращать внимание на разницу в сумме денежных средств, размещенных на счете эскроу, в соответствии с условиями договора, уступка прав требований по которому осуществляется, и объемом денежных средств, уплачиваемых участником долевого строительства лицу, осуществляющему такую уступку.

Гражданину - участнику долевого строительства необходимо учитывать, что если цена договора участия в долевом строительстве ниже, чем подлежащая уплате в соответствии с соглашением об уступке, при неисполнении застройщиком обязательств по передаче объекта долевого строительства участнику долевого строительства будет возвращена исключительно сумма, размещенная на счете эскроу в соответствии с условиями договора участия в долевом строительстве.

Таким образом, потенциальный участник долевого строительства при принятии решения о приобретении объекта недвижимости путем заключения соглашения об уступке должен оценить возможные риски, возникающие при неисполнении застройщиком обязательств по договору участия в долевом строительстве, а именно возврат денежных средств только в объеме, размещенном на счетах эскроу.

Учитывая изложенное, Минстрой России предлагает контролирующим органам разместить соответствующие информационные сообщения о специфике правового механизма уступки прав требований по договору участия в долевом строительстве на официальных сайтах таких органов в информационно-телекоммуникационной сети Интернет, а также иных платформах, обеспечивающих информирование заинтересованных лиц.

И.Э.ФАЙЗУЛЛИН