Информирование о специфике правового механизма уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ

При приобретении объекта долевого строительства в соответствии со ст. 11 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 от 30.12.2004 № 214-ФЗ) по соглашению (договору) об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве (далее - ДДУ) потенциальному участнику долевого строительства рекомендуется обращать внимание на разницу в сумме денежных средств, размещенных на счете эскроу, в соответствии с условиями ДДУ, уступка прав требований по которому осуществляется, и объемом денежных средств, уплачиваемых участником долевого строительства лицу, осуществляющему такую уступку.

Кроме того, потенциальному участнику долевого строительства рекомендуется перед заключением соглашения (договора) об уступке прав требований по ДДУ запрашивать у цедента-участника долевого строительства банковскую выписку со счета эскроу, подтверждающую исполнение цедентом обязательств по оплате цены ДДУ путем внесения денежных средств на счет эскроу.

Потенциальному участнику долевого строительства необходимо учитывать, что исходя из содержания ст. 15.5 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, если цена ДДУ 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 ДДУ.**