

Государством приняты дополнительные меры по защите прав участников долевого строительства многоквартирных домов

С 01.01.2017 вступит в силу подписанный Президентом России В.В. Путиным Федеральный закон № 304-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", которым предусмотрены следующие нововведения:

1. Правительству РФ дано право формировать фонд за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков (размер таких отчислений не может быть выше 1 процента от планируемой стоимости строительства многоквартирного дома), средства которого могут быть направлены на защиту нарушенных прав дольщиков.

2. Будет создан Единый реестр застройщиков, содержащий информацию о застройщиках соответствующих требованиям законодательства.

3. *Какую информацию можно будет узнать о строящемся объекте?*

Ответ: На сайте застройщика можно будет посмотреть:

- аудиторское заключение за последний год осуществления застройщиком предпринимательской деятельности;
- разрешение на строительство;
- документы, подтверждающие право застройщика на земельный участок;
- проект договора участия в долевом строительстве;
- заключение экспертизы проектной документации;
- способы обеспечения исполнения обязательств по договору долевого строительства;
- договор поручительства по обязательствам по договорам участия в долевом строительстве многоквартирного дома застройщика, в случае несоответствия минимального размера уставного капитала;
- фотографии строящихся (создаваемых) объектов.

4. *Какие дополнительные требования будут предъявляться к застройщикам привлекающим денежные средства дольщиков?*

Ответ:

1) размер собственного капитала должен составлять от 2,5 миллионов рублей до 1,5 миллиарда рублей в зависимости от максимальной площади объектов долевого строительства (в случае отсутствия соответствующего капитала обязательно наличие поручения других юридических лиц, несущих субсидиарную ответственность по обязательствам застройщика и обладающих соответствующим капиталом);

2) невозможность привлечения застройщиком средств граждан в случае:

- нахождения в процедуре ликвидации или банкротства;
- действия в отношении застройщика административного наказания в виде приостановления деятельности;
- наличия недоимки по налогам и сборам, а также задолженности по иным обязательным платежам в бюджетную систему;
- наличие непогашенной судимости у должностных лиц застройщика;
- включения в реестр недобросовестных поставщиков и недобросовестных участников аукционов.

5. *Какие дополнительные обязанности будут налагаться на застройщика, привлекающего денежные средства дольщиков?*

Ответ:

1) отражение в акте о передаче объекта долевого строительства основных характеристик объекта с приложением инструкции по эксплуатации объекта, содержащей информацию о правилах и об условиях его использования, о сроке службы объекта и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий;

2) устранение выявленных в течении гарантийного срока недостатков (дефектов) объекта и (или) входящих в его состав элементов отделки, инженерно-технологического оборудования;

3) оплата дольщику неустойки (пени) за нарушение срока устранения недостатков (дефектов) объекта и (или) входящих в его состав элементов отделки, инженерно-технологического оборудования;

4) произведение оплаты цены договора долевого строительства только после государственной регистрации договора в установленном порядке.

6. Ведена обязанность Росреестра уведомлять дольщиков об отсутствии у застройщика права привлекать денежные средства на строительство многоквартирных домов.

7. Предусмотрена возможность признания договора долевого строительства недействительным в случае не соответствия условий договора долевого строительства и информации, включенной в проектную документацию (например, несоответствие плана объекта долевого строительства, гарантийного срока на объект долевого строительства, информации о материале наружных стен и поэтажных перекрытий, класса энергоэффективности и т.д.).

8. Введен новый механизм привлечения средств граждан в долевое строительство - через специальные счета в банках (счет эскроу), по которому банк перечисляет застройщику средств дольщиков только после документального подтверждения передачи объекта строительства дольщику.