

## **Долевое строительство: новые механизмы защиты покупателей жилья**

Изменения в Федеральный закон 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 – Закон о долевом строительстве) вносятся почти столько же времени, сколько существует сам Закон, – с 2005 года. Причина появления очередных изменений – попытка защитить покупателей жилья, усилить юридическую защиту прав участников долевого строительства. В сложных экономических условиях возрастает риск появления недостроенных объектов, поэтому необходимо создать новые механизмы защиты инвесторов.

Закон о долевом строительстве в своей изначальной редакции не смог предоставить дольщикам абсолютной гарантии получения жилья либо возвращения вложенных средств. Не удалось изменить ситуацию и с принятием последних нововведений в 2014 году, которыми устанавливались более жесткие требования к страховым компаниям, выдававшим гарантии застройщикам. На сегодняшний день десятки домов остаются недостроенными, список "обманутых дольщиков" сокращается медленно. На первичном рынке жилья по-прежнему многое зависит от самого покупателя, от его способности внимательно подойти к выбору застройщика, собрать информацию и провести необходимую проверку.

Последние изменения законодательства направлены на комплексную защиту интересов покупателей, они отражают общую тенденцию снизить риски участников долевого строительства. По сути, нынешние поправки – это реформа Закона о долевом строительстве. Изменения внесены почти в каждую статью существующего закона: в нем устанавливаются требования к информационной открытости застройщика, к финансовой устойчивости строительной компании, вводится дополнительный механизм финансирования строительства, а также предусмотрено создание компенсационного фонда, из которого обманутые дольщики смогут получить средства для достройки дома.

Самой важной новацией стало установление минимального размера уставного капитала компании-застройщика. Такая мера призвана убрать неустойчивых в финансовом плане застройщиков. Теперь

минимальный размер уставного капитала должен составлять около 4 процентов от стоимости строящегося объекта; если капитал меньше, то застройщик не может привлекать для строительства деньги граждан. Так что теперь фирмы, которые имеют чисто формальный уставной капитал, составляющий смехотворную сумму в 10000 рублей, вообще не смогут приступить к возведению жилых домов. Ожидается, что это позволит освободить рынок от компаний-однодневок, не способных обеспечить инвесторам гарантии возвращения вложенных средств. Требования о минимальном размере уставного капитала будут предъявляться к застройщикам с 1 июля 2017 года.

Застройщик не может привлекать деньги дольщиков, если в отношении него начата процедура банкротства или принято решение о ликвидации. Если строительная фирма значится в реестре недобросовестных подрядчиков, если компания не уплатила налоги или имеет задолженность по другим платежам в бюджет. Не позволят привлекать средства дольщиков строительной фирме, директор и главный бухгалтер которой имеют судимость за экономические преступления.

Существенным изменениям подверглись требования к размещению застройщиком информации о своей деятельности в сети Интернет.

На сайте застройщика в отношении объектов недвижимости, на которые привлекаются средства граждан, должны быть размещены следующие документы:

- результаты аудиторской проверки за год деятельности предприятия;

- результаты экспертизы проекта и сопутствующей ему документации, по которой будет строиться дом;

- заключение, выданное уполномоченным на то органом власти субъекта РФ, подтверждающее соответствие строительной организации, а так же её проектной декларации, требованиям настоящего закона;

- разрешение на осуществление строительства;

- подробная, качественно и без каких-либо ошибок заполненная проектная декларация, в которой почти 160 пунктов;

- документы прав собственности (чьей бы она не была) на земельный участок, отведённый под строительство, его площадь и кадастровый номер;

–в ситуации, когда размер уставного капитала меньше, чем оговорено в законе, публикуется и договор, подтверждающий наличие у застройщика поручителя, в котором обязательства по договорам с гражданами принимает на себя третья сторона.

Раскрытие информации предполагает также размещение на сайте фирмы-застройщика образца договора с гражданами и опубликование фотографий на всех этапах строительства. Информация должна быть доступна – в открытом и круглосуточном интерактивном для пользователя режиме. Доступ к ней не может быть затруднен необходимостью регистрации на сайте либо взиманием платы.

Вводится также новая схема предоставления денежных средств застройщику, при которой банк выдает застройщику целевой кредит на строительство, а дольщики вносят денежные средства на специальные эскроу-счета, открытые в таком банке. При этом застройщик получает средства с таких счетов только при условии завершения строительства и ввода объекта в эксплуатацию. Само же строительство осуществляется под контролем банка.

Внесенные в Закон о долевом строительстве изменения коснулись и условий самого договора долевого участия. Так, например:

–при условии надлежащего исполнения застройщиком требований закона и своих обязательств перед участником долевого участия, покупатель недвижимости **не вправе в одностороннем порядке отказаться** от исполнения договора без обращения в судебные органы;

–в соглашении о долевом строительстве необходимо обязательно указывать место расположения жилого помещения на этаже;

–как приложение к договору долевого участия, застройщик при передаче квартиры должен предоставить будущему её владельцу **инструкцию по эксплуатации** объекта долевого строительства. Документ содержит информацию о правилах использования жилья, об элементах отделки, инженерно-техническом обеспечении;

–в соглашении между застройщиком и покупателем должен быть указан **размер неустойки** – 1 процент от стоимости жилья, при **просрочке** периода, отведенного на устранение выявленных строительных недостатков.

Основанием для расторжения договора является **существенное изменение** построенной квартиры, например, несоответствие площади жилья в размере 5 процентов.

Вступило в силу с 1 января 2017 года и важное правило в отношении устранения недостатков в объекте долевого строительства. Теперь участник долевого строительства будет вправе предъявить иск об устранении недостатков в суд к застройщику при условии, что недостатки выявлены в пределах гарантийного срока. Кроме того, застройщик во внесудебном порядке обязан устранить такие недостатки в срок, согласованный с участником долевого строительства. Иск предъявляется в суд в случае отказа застройщика от устранения недостатков. Гарантийный срок объекта долевого строительства составляет 5 (пять) лет. Этот срок исчисляется с даты передачи объекта. Таким образом, чтобы предъявить иск, участник долевого строительства должен принять объект, подписав передаточный акт.

Закон о долевом строительстве был дополнен статьей 23.2, согласно которой в целях дополнительной защиты прав участников долевого строительства будет создан специальный государственный компенсационный фонд. Застройщик до заключения договора с первым дольщиком будет обязан перечислить в фонд взнос в размере одного процента планируемой стоимости строительства объекта. Средства компенсационного фонда могут быть использованы в качестве возмещения гражданам-дольщикам в случае банкротства застройщика, а также могут передаваться в качестве финансовой помощи новому застройщику, принявшему права и обязанности обанкротившегося застройщика.

Для того чтобы у участников рынка была возможность перестроиться, изменения вводятся постепенно, в несколько этапов. Большинство положений нового закона вступило в силу с 1 января 2017 года. Требования к размеру уставного капитала застройщика, положения о счетах эскроу и поручительстве заработали с 1 июля 2017 года.

Норма о создании компенсационного фонда в сфере долевого строительства начинает действовать с момента принятия соответствующего закона.

Новые требования касаются только объектов, первые договоры долевого участия в строительстве по которым будут зарегистрированы Росреестром после 1 января 2017 года.

Изменения, внесённые в Закон о долевом строительстве, направлены на устранение с рынка жилой недвижимости недобросовестных застройщиков. Соответственно, не должно быть и дольщиков, чьи права попораны, а надежды оказались обмануты. Как все будет на деле, какое влияние эти новшества окажут на сферу строительства жилья в доле с застройщиком, покажет время.

**Светлана Чебакова,**  
**заместитель начальника отдела**  
**государственной регистрации недвижимости**  
**Управления Росреестра**  
**по Омской области,**  
**государственный регистратор.**