**ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ МЕРЫ ДЛЯ ЗАЩИТЫ ИНТЕРЕСОВ ГРАЖДАН – УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

С 30 июля 2017 года начал действовать Федеральный закон от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан — участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (за исключением отдельных положений).

Законом введен ряд дополнительных требований к застройщикам, которые вступят в силу с 1 июля 2018 года:

— организации, ведущие долевое строительство, не имеют права заниматься другой коммерческой деятельностью, выпускать акции и ценные бумаги, их официальное название должно содержать термин «специализированный застройщик».

— к привлечению средств дольщиков допускаются компании с опытом возведения многоквартирных домов не менее трех лет общей площадью не менее 10000 кв. м.;

— застройщики будут получать разрешение на возведение одновременно лишь одного объекта (нововведения не касаются случаев, если разрешение на строительство выдано до 01.07.2018);

— у застройщика должны быть собственные средства в размере не менее чем 10% от стоимости строительства дома, размещенные в специальном уполномоченном банке;

— средства дольщиков запрещено тратить на приобретение земли для стройки, подготовки проектной документации, инженерных работ;

— у застройщика не должно быть обязательств перед третьими лицами по кредитам, займам, ссудам, а по иным обязательствам они не должны превышать 1% от стоимости строительства;

— все денежные средства строительной компании долевого участия должны лежать в одном банке, который осуществляет проверку по каждой финансовой затрате.

Законом также ужесточаются требования к деловой репутации органов управления застройщика и его участников. В состав органов управления и учредителей не смогут входить лица, у которых имеется неснятая или непогашенная судимость, или деятельность которых стала причиной банкротства юридического лица. Такие требования применяются с 1 января 2018 года.

Для реализации указанного Закона Правительство РФ приняло ряд постановлений.

Так, постановлением от 07.10.2017 № 1231 «О публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства» утверждено Положение о наблюдательном совете Фонда, Правила назначения генерального директора Фонда и Устав Фонда.

Публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства» создана путем преобразования некоммерческой организации «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства» в целях реализации государственной жилищной политики, направленной на повышение гарантии защиты прав и законных интересов граждан — участников долевого строительства.

Фонд формирует компенсационный фонд за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков, привлекающих денежные средства участников долевого строительства (1,2% от каждого договора долевого участия); за счет средств компенсационного фонда выплачивает возмещения гражданам — участникам долевого строительства при банкротстве застройщика,  финансирует мероприятия по завершению строительства объектов незавершенного строительства; взаимодействует с органами государственной власти, органами местного самоуправления и застройщиками и др.

Согласно статье 5 Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ денежные средства компенсационного фонда должны учитываться на отдельном счете, открываемом публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства» в кредитной организации, соответствующей установленным требованиям.

Обязанность застройщика перечислять взнос в компенсационный фонд возникает в том случае, когда первый договор долевого участия при строительстве нового дома зарегистрирован после 1 января 2017 года.

Создание данного Фонда призвано предотвратить появление новых обманутых дольщиков, поскольку введение новых требований к застройщикам должно исключить возможность нецелевого использования средств дольщиков.

Постановлением Правительства РФ от 07.10.2017 № 1232  утверждены требования к такой кредитной организации, которые начали свое действие с 21 октября 2017 года.

Так, кредитная организация должна быть финансово устойчивой и отвечать следующим требованиям:

размер собственных средств (капитала) не меньше 25 млрд руб.;

участие в системе обязательного страхования вкладов физлиц в банках РФ;

письменное согласие на ежеквартальное предоставление информации о соблюдении банком установленных требований.

Кроме того, кредитная организация должна находиться под контролем ЦБ РФ или государства и входить в перечень банков, который ЦБ РФ размещает на своем сайте, либо иметь определенный кредитный рейтинг.

Постановлением Правительства РФ от 07.10.2017 №1233 предусмотрено, что граждане вправе обратиться с заявлением о выплате возмещения до даты завершения процедуры конкурсного производства застройщика.

Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства в течение 14 дней со дня принятия собранием участников долевого строительства решения о получении возмещения размещает на своем официальном сайте в сети Интернет сообщение о дате начала приема заявлений граждан о выплате возмещения, а также о месте, времени, форме и порядке приема заявлений.

Как установлено Федеральным законом №218-ФЗ, компенсировать дольщикам будут не более 120 квадратных метров жилья, купленного по договору долевого участия. Компенсации будут рассчитываться по показателю средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения на первичном рынке жилья в субъекте.

При обращении о выплате возмещения гражданин представляет:

— заявление о выплате возмещения по форме, утвержденной Фондом;

— документ, удостоверяющий личность, либо его заверенную в установленном порядке копию;

— выписку из реестра требований кредиторов о размере, составе и об очередности удовлетворения требований;

— нотариально удостоверенную доверенность (в случае подачи документов представителем).

Выплата возмещения осуществляется за счет средств компенсационного фонда в течение 10 рабочих дней со дня представления всех необходимых документов.

Прием от граждан заявлений о выплате возмещения и иных необходимых документов, а также выплата возмещения может осуществляться Фондом через банки-агенты, которые отбираются Фондом на конкурсной основе в установленном им порядке.

Дольщики сами будут решать, на что пойдут средства государственного компенсационного фонда – на достройку дома или на выплату компенсаций.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 07.10.2017 № 1234 определены условия финансирования Фондом защиты прав граждан — участников долевого строительства мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства.

Предусматривается, что в случае, если сумма финансирования составляет не более 500 млн. рублей, решение о финансировании принимается правлением Фонда, а при сумме финансирования более 500 млн. рублей — наблюдательным советом Фонда.

При принятии решения учитываются степень готовности объекта незавершенного строительства, размер предоставляемых денежных средств и сроки, необходимые для завершения строительства объекта незавершенного строительства, количество заключенных договоров участия в долевом строительстве, предусматривающих передачу жилых помещений, а также количество необремененных правами третьих лиц жилых и нежилых помещений в объекте незавершенного строительства.

Средства компенсационного фонда могут получить:

юридические лица, которые хотят приобрести объект незавершенного строительства и земельный участок или права на него, а также исполнить обязательства застройщика перед дольщиками (путем конкурсного отбора);

застройщик, в отношении которого возбуждено дело о банкротстве.

Первое правило вступило в силу 21 октября 2017 года, а второе действует с 1 января 2018 года.

Правительство также определило существенные условия договора о предоставлении средств. Среди них обязанность перечисленных выше лиц открыть банковский счет в уполномоченном банке и вести через него расчеты с техзаказчиком и генподрядчиком. В договоре также должны быть закреплены обязанность представлять Фонду отчеты о расходовании предоставленных средств, основания и порядок расторжения договора, ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств.

Контроль за целевым использованием средств, предоставленных в рамках финансирования мероприятий, осуществляется правлением Фонда со дня заключения договора о предоставлении средств до исполнения лицом, которому предоставлены средства, обязательств по договору о предоставлении средств, в том числе обязательств по завершению строительства объекта.

С 1 января 2018 года начала работу единая информационная система жилищного строительства, обеспечивающая раскрытие и доступ граждан к информации по всем объектам долевого строительства в Российской Федерации.