

Новое в сфере долевого строительства жилья

С 01.07.2018 изменения в Федеральный закон № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Федеральным законом установлены дополнительные требования, позволяющие улучшить правовое регулирование деятельности по строительству многоквартирных домов и иных объектов недвижимости с привлечением денежных средства граждан.

В частности, можно выделить следующее:

- установление для застройщика возможности привлечения денежных средств дольщиков для осуществления строительства по нескольким разрешениям на строительство при условии, в том числе, размещения этих денежных средств на счетах эскроу (счет эскроу – это, когда все участники долевого строительства в отношении многоквартирного дома вносят денежные средства в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве на данный счет, открытый в уполномоченном банке);

- определение особенностей удовлетворения требований участников долевого строительства, внесших денежные средства на счета эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве, особенностей урегулирования обязательств застройщика по строительству объектов инженерно-технической, транспортной и социальной инфраструктур, а также особенностей страхования денежных средств, размещенных на счете эскроу, открытом для расчетов по договору участия в долевом строительстве;

- расширение перечня информации, которую застройщик, обязан раскрывать в единой информационной системе жилищного строительства (к такой информации отнесены в т.ч. градостроительный план земельного участка, документ, содержащий информацию о расчете размера собственных средств и нормативах финансовой устойчивости застройщика);

- расширение перечня сведений, размещаемых в единой информационной системе жилищного строительства органом регистрации прав, установление сведений, которые размещают в системе контролирующие органы, органы государственной власти субъектов РФ, федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта РФ, орган местного самоуправления, уполномоченные на выдачу разрешений на строительство, а также Росстат;

- введение права уполномоченного банка приостанавливать операцию или отказывать в проведении операции по расчетному счету застройщика в определенных случаях;

- введение права застройщика осуществлять продажу и аренду нежилых помещений, машино-мест в многоквартирном доме с момента выдачи ему разрешения на ввод в эксплуатацию дома, и содержание указанных объектов недвижимости, в том числе внесение платы за жилые помещения и коммунальные услуги;

- расширение перечня информации о застройщике сведениями о его учредителях (участниках) и бенефициарных владельцах;

- введение для лица, в том числе бенефициарного владельца, имеющего фактическую возможность определять действия застройщика, в том числе возможность давать указания лицу, осуществляющему функции единоличного исполнительного органа, или члену коллегиальных органов управления застройщика, солидарной ответственности с застройщиком за убытки, причиненные

по их вине дольщикам;

- установление порядка взаимодействия контролирующих органов, Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства, уполномоченных банков и застройщиков в системе;

- приостановление кадастрового учета и регистрации прав, в т.ч. при поступлении в орган регистрации прав уведомления от Фонда защиты прав граждан о несоответствии застройщика обязательным требованиям или о нарушении застройщиком более чем на шесть месяцев сроков завершения строительства дома;

- установление полномочий Фонда защиты прав граждан по осуществлению на постоянной основе мониторинга за соответствием застройщиков установленным требованиям, в т.ч. требованиям к размеру собственных средств, и направление в орган регистрации прав и уполномоченный орган исполнительной власти субъекта РФ, осуществляющий государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов, уведомления о несоответствии требованиям.

Реализация данного закона призвана способствовать повышению уровня обеспечения защиты установленных законодательством прав потребителей.