- 30 июля 2017 года вступил в силу 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». Что изменилось в сфере долевого участия в строительстве в связи с изданием данного закона?

Закон предусматривает создание системы защиты граждан – участников долевого строительства с использованием механизмов компенсационного фонда, который заменит страхование гражданской ответственности застройщиков по договорам долевого участия. В случае банкротства застройщика за счет средств компенсационного фонда будет обеспечена выплата денежного возмещения либо профинансировано завершение строительства объекта новым застройщиком.

Функции по формированию компенсационного фонда долевого строительства за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков осуществляет созданная публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства».

Определено, что размер обязательных отчислений (взносов) застройщиков в компенсационный фонд составляет 1,2% от согласованной сторонами цены каждого договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу жилого помещения.

Кроме того, в Законе уточняются понятие застройщика, требования к нему, к его органам управления и участникам, порядок использования застройщиком денежных средств, находящихся на его расчетном счете в уполномоченном банке, а также вводится понятие единой информационной системы жилищного строительства.

Все эти нововведения направлены на то, чтобы дать дополнительные гарантии для дольщиков и повысить вероятность того, что жилье будет достроено и передано собственникам.

- Каковы последствия неуплаты застройщиком взносов в компенсационный фонд?

Обязанность застройщика по уплате обязательных отчислений в компенсационный фонд возникает в отношении многоквартирного жилого дома и (или) жилого дома блокированной застройки, состоящего из 3 и более блоков, если договор участия в долевом строительстве с первым участником долевого строительства представлен на государственную регистрацию после даты государственной регистрации публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства».

Датой государственной регистрации публично-правовой компании "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" является 20 октября 2017 года. Таким образом, начиная с 21 октября 2017 года регистрация первого договора участия в долевом строительстве без уплаты обязательных отчислений (взносов) не допускается.

- **А если застройщик успел представить первый договор долевого участия на государственную регистрацию до 20 октября 2017 года?**

В этом случае регистрация такого договора и последующих договоров в отношении данного объекта недвижимости осуществляется с предоставлением застройщиком договоров страхования гражданской ответственности застройщика либо поручительства банка за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору.

- **Какие изменения внесены в Закон о государственной регистрации недвижимости в связи с созданием компенсационного фонда?**

Неуплата отчислений в компенсационный фонд вошла в перечень оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на недвижимость.

При государственной регистрации каждого договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу жилого помещения, регистрирующим органом осуществляется проверка факта уплаты застройщиком обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд по представленному на государственную регистрацию договору участия в долевом строительстве.

Указанная проверка осуществляется посредством межведомственного электронного взаимодействия с «Фондом защиты прав граждан - участников долевого строительства". Запрашиваемые сведения должны быть предоставлены в срок не позднее одного рабочего дня, следующего за днем получения запроса органа регистрации прав.

В течение одного рабочего дня со дня осуществления государственной регистрации договора участия в долевом строительстве или отказа в его государственной регистрации орган регистрации прав направляет в порядке межведомственного электронного взаимодействия сведения об этом публично-правовой компании "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства".