Информация

о законодательных механизмах защиты граждан –

участников долевого строительства на рынке жилья.

С момента вступления в силу Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» долевое строительство стало одним из наиболее распространенных и востребованных способов приобретения жилья социально активными гражданами Российской Федерации.

Посредством долевого строительства граждане приобретали практически каждую вторую квартиру на этапе строительства многоквартирных домов.

Однако достигнутые с помощью долевого строительства высокие показатели возведения жилья имели свою обратную сторону в виде появления значительного числа граждан, чьи денежные средства привлекались для долевого строительства, и которые пострадали от действий недобросовестных застройщиков.

С февраля 2014 года в Российской Федерации установлена обязанность ведения региональных реестров граждан, пострадавших от действий недобросовестных застройщиков. Предполагается, что на их основе исполнительные органы государственной власти субъектов Российской Федерации будут принимать решения, способствующие завершению строительства конкретных объектов и принимать меры по поддержке пострадавших граждан.

В целях пресечения указанных злоупотреблений в законодательство Российской Федерации практически ежегодно вносятся соответствующие изменения, направленные на создание различных механизмов защиты прав и законных интересов участников долевого строительства.

Так, с 2014 года была введена законодательная процедура страхования гражданской ответственности застройщиков за неисполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства.

При этом отмечается крайне низкая эффективность механизма страхования ответственности застройщиков за неисполнение обязательств по передаче жилого помещений участникам долевого строительства.

Внесение изменений в Федеральный закон от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» предоставило возможность достройки проблемных объектов иным застройщиком и позволило вывести участников долевого строительства в отдельную очередь кредиторов, признав их полноправными участниками конкурсных процедур, что обеспечило им доступ к средствам от продажи залогового имущества застройщика-банкрота и возможность погашения задолженности перед ними как денежными средствами, так и путем передачи созданному дольщиками жилищно-строительному кооперативу квартир в натуре, объектов незавершенного строительства и земли под ними.

Предполагалось, что указанные изменения, наделив участников долевого строительства дополнительными правами в процедуре банкротстве разорившихся строительных компаний, позволят отчасти вернуть вложенные в строительство деньги либо получить жилье. Однако предложенные новации не принесли ожидаемых результатов.

Вступившие в силу с 1 мая 2016 года нормы Уголовного кодекса Российской Федерации о привлечении застройщиков к уголовной ответственности затронули исключительно вопросы неправомерного привлечения средств участников долевого строительства (привлечение средств без получения разрешения на строительство, опубликования проектной декларации, государственной регистрации застройщиком права собственности на земельный участок, либо договора аренды, субаренды такого земельного участка) и не коснулись их ответственности за создание финансово-строительных пирамид и нецелевое расходование средств граждан, полученных с соблюдением установленных законодательных требований.

Федеральным законом от 3 июля 2016 года № 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» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» были внесены очередные законодательные изменения:

расширены и ужесточены требования к финансовой устойчивости застройщиков, в том числе установлены минимальный размер уставного капитала застройщика в зависимости от общей площади строящихся им объектов, требование об отсутствии судимости у генерального директора и главного бухгалтера застройщика, отсутствие недоимки по налогам и т.п.;

введен запрет на использование уплачиваемых участниками долевого строительства денежных средств на цели, не предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ;

установлена обязанность застройщика обеспечить ведение раздельного учета уплачиваемых участниками долевого строительства денежных средств отдельно в отношении каждого жилого дома либо нескольких домов, если их строительство осуществляется в границах элемента планировочной структуры квартала, микрорайона, предусмотренного утвержденной документацией по планировке территории;

предоставлена возможность получения застройщиками целевых кредитов на строительство при условии размещения денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в кредитных организациях, что призвано обеспечить существенную защиту таких денежных средств, поскольку выдавать целевые кредиты смогут только уполномоченные банки, а распоряжаться денежными средствами дольщиков смогут застройщики только после полного завершения строительства;

введена обязанность ведения единого реестра застройщиков, привлекающих денежные средства граждан.

В мае 2016 года Президент Российской Федерации поручил к 1 декабря 2016 года создать государственный компенсационный фонд долевого строительства, который должен формироваться за счет средств застройщиков.

Во исполнение поручения Президента Российской Федерации на регулирование порядка формирования и распоряжения средствами компенсационного фонда Государственной Думой 21 июля принят в третьем чтении проект федерального закона «[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](http://asozd2.duma.gov.ru/main.nsf/%28SpravkaNew%29?OpenAgent&RN=139186-7&02)».

В Архангельской области:

В целях обеспечения согласованных действий уполномоченных исполнительных органов с застройщиками, недобросовестными застройщиками, инвесторами и участниками долевого строительства, нуждающимися в защите, для подготовки предложений по совершенствованию законодательства в сфере защиты прав участников долевого строительства при Губернаторе Архангельской области в постоянном режиме с 2008 года действует комиссия по вопросам защиты прав и законных интересов участников долевого строительства на территории Архангельской области. В состав комиссии по согласованию входят депутаты Архангельского областного Собрания депутатов.

Для защиты на территории Архангельской области прав участников долевого строительства и предотвращения ситуаций, связанных с нарушением недобросовестными застройщиками прав участников долевого строительства на территории Архангельской области действует областной закон от 02 июля 2012 года № 522-32-03 «Об организации деятельности в сфере защиты прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, на территории Архангельской области».

Благодаря изменениям, внесенным в Земельный кодекс Российской Федерации в сентябре 2016 года в областной закон от 02 июля 2012 года № 522-32-03 приняты дополнения, предусматривающие в целях реализации масштабного инвестиционного проекта в том числе завершение строительства многоквартирных домов, жилые помещения в которых предполагается передавать гражданам, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, предоставление инвесторам в аренду без проведения торгов земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности или государственная собственность на который не разграничена, расположенный на территории Архангельской области.