Права участников долевого строительства защищены новой системой

Федеральным законом от 29.07.2017 № 218-ФЗ создана система защиты дольщиков с использованием механизмов компенсационного фонда.

Так, в случае банкротства застройщика за счет средств компенсационного фонда будет обеспечена выплата денежного возмещения либо профинансировано завершение строительства объекта новым застройщиком. Соответствующее решение должно приниматься общим собранием участников долевого строительства в отношении каждого строящегося дома.

Предельный размер денежного возмещения определяется исходя из общей площади объектов долевого строительства и цены одного квадратного метра. При этом, общая площадь объектов долевого строительства не может превышать 120 кв. м, а цена одного квадратного метра – фактическую среднюю цену на первичном рынке в субъекте Федерации по данным Росстата. Такой подход призван обеспечить полное покрытие риска для покупателей стандартного жилья.

Закон нацелен на обеспечение прозрачности долевого строительства для граждан. С 1 января 2018 года начнет работу единая информационная система жилищного строительства, обеспечивающая раскрытие и доступ граждан к информации по всем объектам долевого строительства в Российской Федерации.

Застройщиков закон обязывает вносить взносы в размере 1,2% от цены каждого договора участия в долевом строительстве по всем объектам, в которых договор с первым участником долевого строительства представлен на государственную регистрацию после даты государственной регистрации фонда. Взносы могут корректироваться путем внесения соответствующих изменений в закон, но не чаще одного раза в год.

Введен ряд дополнительных требований к застройщикам, которые вступят в силу с 1 июля 2018 года, что не только повысит прозрачность, но и ограничит риски строительного бизнеса:

Законом также повышены 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 будут применяться с 1 января 2018 года.