**Долевое строительство**

11.08.2017 вступил в силу Федеральный закон от 29.07.2017 N 218-ФЗ, предусматривающий значительные изменения в сфере долевого строительства.

Предусматривается ряд изменений, направленных на введение дополнительных механизмов защиты прав участников долевого строительства.

Определен порядок создания, правовое положение, цели деятельности, функции, полномочия и порядок управления деятельностью публично-правовой компании "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства". Для достижения установленных целей предусматривается формирование компенсационного фонда за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков, привлекающих денежные средства участников долевого строительства, за счет средств которого осуществляются, в частности, выплаты гражданам - участникам долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщика, а также финансирование мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного 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. При этом обязательные отчисления (взносы) застройщиков вносятся на номинальный счет Фонда не менее чем за 3 рабочих дня до даты представления документов на государственную регистрацию договора.

По требованию застройщика денежные средства с номинального счета перечисляются ему в течение 5 рабочих дней со дня поступления такого требования в случае:

- отказа в государственной регистрации договора участия в долевом строительстве;

- отказа сторон от совершения сделки;

- излишней уплаты застройщиком денежных сумм.

Фонд вносит в единый реестр застройщиков информацию об объектах долевого строительства, в отношении которых застройщиком уплачены обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд, не позднее 1 рабочего дня, следующего за днем поступления денежных средств на счет компенсационного фонда.

Устанавливается, что застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) одного или нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства, в соответствии с проектной документацией при условии, что строительство (создание) указанных многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в пределах одного разрешения на строительство. Застройщик не вправе одновременно осуществлять строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости по нескольким разрешениям на строительство.

Вводится ряд новых требований к застройщику, привлекающему денежные средства граждан для строительства (создания) многоквартирного дома на основании договора участия в долевом строительстве, таких как:

- размер собственных средств застройщика должен составлять не менее чем 10% от планируемой стоимости строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, указанной в проектной декларации;

- наличие на дату направления проектной декларации в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта РФ денежных средств в размере не менее 10% от проектной стоимости строительства на банковском счете застройщика, открытом в уполномоченном банке;

- отсутствуют обязательства по кредитам, займам, ссудам, за исключением целевых кредитов, связанных с привлечением денежных средств участников долевого строительства и со строительством (созданием) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство;

- застройщиком не осуществлены выпуск или выдача ценных бумаг, за исключением акций;

- обязательства застройщика, не связанные с привлечением денежных средств участников долевого строительства и со строительством (созданием) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство, на дату направления проектной декларации в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта РФ не превышают 1% от проектной стоимости строительства;

- имущество, принадлежащее застройщику, не используется для обеспечения исполнения обязательств третьих лиц, а также для обеспечения исполнения собственных обязательств застройщика, не связанных с привлечением денежных средств участников долевого строительства и со строительством (созданием) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство;

- отсутствуют обязательства по обеспечению исполнения обязательств третьих лиц.

Кроме того 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, оператором которой является АИЖК.

Ряд положений Федерального закона от 29.07.2017 N 218-ФЗ вступает в более поздние сроки.

Помощник прокурора

юрист 1 класса Е.А. Егорова