



Создан Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства

Управление Росреестра по Курской области информирует о создании Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства.

20.10.2017 начал работу Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства.

Создание и функционирование данного Фонда регламентировано Федеральным законом 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».

Во исполнение положений Закона Правительством РФ издан ряд постановлений о работе Фонда. В частности, утверждены требования к кредитной организации, в которой учитываются денежные средства компенсационного фонда; правила выплаты возмещения гражданам по договорам участия в долевом строительстве; правила принятия Фондом решения о финансировании мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства и контроля над использованием таких средств.

Основными задачами Фонда является формирование компенсационного фонда за счет обязательных взносов застройщиков, привлекающих денежные средства участников долевого строительства; выплата возмещения гражданам по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу жилых помещений при несостоятельности (банкротстве) застройщика.

Кроме того к задаче Фонда относится финансирование мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства за счет средств компенсационного фонда.

Что же изменится в регистрационной практике договоров участия в долевом строительстве после создания Фонда?

Застройщики теперь должны осуществлять обязательные отчисления в компенсационный фонд в размере 1,2% от согласованной сторонами цены каждого договора участия в долевом строительстве. Эти изменения касаются тех строящихся объектов, по которым произведена регистрация первого договора участия в долевом строительстве после создания Фонда.

При регистрации каждого из последующих договоров участия в долевом строительстве органом регистрации будет проводиться проверка факта уплаты застройщиком обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд. Такую проверку Росреестр проведет самостоятельно путем направления запросов непосредственно в Фонд.

Получение отрицательного ответа из Фонда или неполучение ответа в течение срока регистрации является основанием для приостановления государственной регистрации договора участия в долевом строительстве.

Соответственно, при привлечении средств дольщиков для строительства таких объектов отменяется обязанность застройщика заключать договоры поручительства либо договоры страхования гражданской ответственности.

Обязанность по отчислениям в компенсационный фонд при заключении договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу нежилого помещения, у застройщиков не возникает.

В отношении объектов, по которым регистрация первого договора участия в долевом строительстве произведена до создания Фонда, требования остаются прежними: при регистрации объекта долевого строительства (жилого помещения) ответственность застройщика должна быть застрахована либо обеспечена поручительством банка.

Таким образом, дольщики Курской области с момента создания Фонда получают дополнительную защиту своих инвестиций при банкротстве или неправомерных действиях застройщика.

Заместитель начальника отдела по контролю (надзору) в сфере
саморегулируемых организаций и правового обеспечения
Касьянова Наталия Анатольевна