**Публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства»**

30.07.2017 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».

Настоящий Федеральный закон определяет порядок создания, правовое положение, цели, функции, полномочия и порядок управления деятельностью публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» (далее – Фонд).

Согласно этому закону Фонд должен быть создан не позднее 1 ноября 2017 года путем преобразования некоммерческой организации «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства».

Основными функциями Фонда являются формирование компенсационного фонда за счет обязательных отчислений застройщиков, привлекающих денежные средства участников долевого строительства, и выплата за счет средств компенсационного фонда возмещения гражданам- участникам долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщика. Кроме того, за счет средств Фонда могут финансироваться мероприятия по завершению строительства объектов незавершенного строительства.

Порядок взаимодействия Фонда, органов государственной власти, органов местного самоуправления, застройщиков при государственной регистрации договора участия в долевом строительстве установлен статьей 11 Закона о Фонде.

Органы государственной власти, органы местного самоуправления обязаны предоставлять Фонду необходимые документы и информацию безвозмездно. В целях сокращения сроков процедуры обмен запросами и информацией осуществляется Фондом и органами государственной власти, органами местного самоуправления с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия.

Кроме того, по запросам Фонда застройщики обязаны предоставлять необходимую для осуществления им предусмотренных Законом о Фонде полномочий, финансовую отчетность.

Законом о Фонде определено, что застройщик должен перечислить денежные средства в размере 1,2% от цены каждого договора участия в долевом строительстве на номинальный счет Фонда не менее чем за три дня до подачи договора долевого участия (ДДУ) на регистрацию в Росреестр. Номинальный счет открывается Фондом в кредитной организации, соответствующей жестким требованиям. Учет находящихся на номинальном счете денежных средств ведется Фондом в отношении каждого застройщика.

Росреестр, получив пакет документов для регистрации, должен направить запрос для подтверждения уплаты застройщиком обязательных взносов. Фонд предоставляет указанные в запросе сведения. В случае положительного ответа Росреестр регистрирует ДДУ и извещает об этом Фонд, который в течение трех дней обязан перечислить денежные средства с номинального счёта на счет компенсационного фонда.

Фонд вносит в единый реестр застройщиков информацию об объектах долевого строительства, в отношении которых застройщиком уплачены обязательные отчисления в компенсационный фонд.

Как уже было отмечено ранее, Законом о Фонде определено, что средства компенсационного фонда могут использоваться на финансирование мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства и выплаты возмещения гражданам–участникам долевого строительства.

Важным моментом является то, что средства на завершение строительства могут предоставляться только такому юридическому лицу, которое имеет намерение стать приобретателем объекта незавершенного строительства и исполнить обязательства застройщика. При этом данное юридическое лицо должно быть выбрано путем конкурсного отбора в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Указанное финансирование осуществляется после вступления в законную силу определения арбитражного суда о передаче приобретателю имущества и обязательств застройщика.

Выплата возмещения гражданам – участникам долевого строительства будет осуществляться в случае, если застройщик признан арбитражным судом банкротом, открыто конкурсное производство и застройщиком уплачены обязательные отчисления в компенсационный фонд по договорам участия в долевом строительстве. Порядок и размер выплаты возмещения гражданам–участникам долевого строительства установлены Правительством Российской Федерации.

В заключение хотелось бы отметить, что создание Фонда направлено на усиление государством контроля и надзора в области долевого участия в строительстве многоквартирных домов и будет являться одним из важных инструментов защиты прав и интересов участников долевого строительства.