****

**Изменения в законодательстве о долевом строительстве – важный инструмент защиты интересов дольщиков**

В Саратовской области так же, как и во всей России, сохраняется актуальность проблемы, так называемых, долгостроев и обманутых дольщиков.

По информации прокуратуры Саратовской области, на территории региона насчитывается 25 домов-долгостроев, что делает проблему обманутых дольщиков более острой по сравнению с другими субъектами Федерации, поскольку.

Решение данной проблемы требует комплексного подхода, включающего в себя, в том числе, совершенствование правовых механизмов для защиты прав дольщиков. Именно на это нацелены все последние нововведения в российском законодательстве о долевых инвестициях в новостройки.

В средствах массовой информации уже неоднократно упоминалось о том, что последними изменениями в Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-Ф3 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», существенно усилены требования к обеспечению исполнения застройщиком своих обязательств. В частности, к залогу и поручительству банка добавилось страхование гражданской ответственности застройщика по передаче объекта долевого строительства, усилен государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов.

В соответствии с законодательством о государственном контроле в области долевого строительства многоквартирных домов на территории Саратовской области работает межведомственная комиссия по защите прав участников долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости. Управление Росреестра по Саратовской области регулярно принимает участие в работе вышеназванной комиссии по вопросам, относящимся к компетенции ведомства. Кроме того, регулярно проводятся совместные совещания Управления Росреестра по Саратовской области, филиала Кадастровой палаты по Саратовской области и застройщиков многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Саратовской области по вопросам, возникающим при постановке на кадастровый учет многоквартирных домов и объектов долевого участия, а также по вопросам государственной регистрации прав и сделок, раздела земельного участка, обремененного договорами долевого участия, передачи прав и обязанностей застройщика к вновь созданным ЖСК в рамках дела о банкротстве застройщика и т.д.

С 1 января 2017 года вступили в силу изменения в Федеральный закон № 214–ФЗ, внесенные Федеральным законом № 304-ФЗ от 03.07.2016 «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» (далее – Федеральный закон № 304-ФЗ). Данные изменения ужесточают требования к застройщикам, тем самым защищая участников долевого участия от их недобросовестности.

Статья 1 данного закона предусматривает строгие требования, которым должен соответствовать застройщик, чтобы иметь право на привлечение денежных средств от инвесторов (дольщиков). Так на момент направления в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта РФ (далее – контролирующий орган) проектной декларации застройщик должен иметь полностью оплаченный уставной капитал, не ниже установленного минимального размера. Кроме того, в отношении застройщика на момент направления декларации не должно проводиться какой-либо из процедур, применяемых в деле о банкротстве, или процедур о ликвидации юридического лица. А также у него должна отсутствовать недоимка по налогам и сборам в соответствии с налоговым законодательством.

Помимо указанного сведения о застройщике не должны содержаться в реестрах недобросовестных поставщиков, подрядчиков, исполнителей, реестре недобросовестных участников аукционов по продаже земельных участков либо по приобретению права на заключения договоров аренды земельных участков, ведение которых предусмотрено федеральными законами.

Контролирующий орган будет выдавать заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным Федеральным законом № 304-ФЗ, и застройщики, не удовлетворяющие вышеназванным требованиям, не получат право привлекать денежные средства граждан–участников долевого строительства многоквартирных домов. Данное заключение в определенной степени должно являться гарантом надежности застройщика.

По новым правилам застройщик обязан представлять в контролирующий орган информацию об исполнении примерных графиков реализации проектов строительства и своих обязательств по договорам долевого участия. Отклонение застройщика от этого графика на шесть и более месяцев будет являться основанием для проведения его внеплановой проверки.

Таким образом, контроль и надзор со стороны уполномоченного органа в области долевого строительства, является одним из основных инструментов защиты дольщиков.

Дополнительная мера защиты - создание за счет обязательных отчислений застройщиков специального фонда, который должен обеспечить завершение строительства жилых домов в случае, если застройщик не исполнит обязательства перед дольщиками (находится в стадии банкротства).

В рамках нового законодательства определенные требования предъявляются к руководителям и главным бухгалтерам строительных организаций–застройщиков. В частности, одним из требований к перечисленным лицам является отсутствие судимости за преступление в сфере экономики. Кроме того, вводится личная ответственность руководителей строительных компаний–застройщиков за финансовые нарушения.

Необходимо отметить, что новым Федеральным законом № 304-ФЗ предполагается значительное расширение информационной открытости деятельности застройщиков. Застройщик, привлекающий денежные средства участников долевого строительства, должен обеспечить доступ к информации о своей деятельности посредством создания и ведения в Интернете официального сайта. На официальном сайте в отношении каждого многоквартирного дома, строящегося с привлечением средств участников долевого строительства, в электронном виде должна быть размещена вся информация, указанная в новой статье 3.1 Федерального Закона № 304-ФЗ, включая заключение контролирующего органа о соответствии застройщика требованиям, проектную декларацию, разрешение на ввод в эксплуатацию и пр.

В заключение хотелось бы ещё раз подчеркнуть, что все перечисленные выше изменения в законодательстве, касающиеся ужесточения требований к застройщикам, в том числе, к их финансовой дисциплине, а также усиления государственного контроля и надзора в сфере долевого участия в строительстве многоквартирных домов, являются важными инструментами защиты прав и интересов участников долевого строительства.

*Пресс-служба Росреестра по Саратовской области*