

## ДОЛЬЩИКОВ ЗАЩИТЯТ ОТ НЕДОСТРОЯ

Известия, 11.01.18г

*Госдума намерена модернизировать правила долевого строительства*

Бенефициары компаний-застройщиков будут отвечать собственным имуществом за срыв сроков возведения домов, в которые вложены средства дольщиков. При этом финансовое состояние застройщиков и их деятельность будут контролировать не только надзорные органы, но и Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства (Фонд защиты прав дольщиков). В случае нарушений он сможет инициировать приостановление регистрации новых договоров долевого участия (ДДУ) по проблемным объектам. Соответствующий законопроект намерен сегодня поддержать в первом чтении комитет Госдумы по собственности.

Комитет Госдумы по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям планирует в четверг рекомендовать к принятию документы, направленные на защиту прав участников долевого строительства. Они были разработаны менее чем за месяц после соответствующего поручения президента. Авторами выступила группа депутатов во главе со спикером нижней палаты Вячеславом Володиным. Инициативу уже поддержал Минстрой. Предлагается внести поправки в 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...» и в Кодекс об административной ответственности.

— *Мы начинаем переход от модели, когда деньги граждан аккумулируются застройщиком, к модели, когда они будут поступать на специальные банковские счета, и покупка квартиры на начальном этапе строительства будет так же безопасна, как банковский депозит. Мы делаем систему прозрачной и понятной. Этот переход должен осуществляться постепенно, в течение трех лет, с 2018 по 2021 год,* — рассказал «Известиям» глава комитета Николай Николаев.

*Главное нововведение в том, что Фонд защиты прав дольщиков вместе с органами исполнительной власти будет контролировать финансовое состояние и деятельность застройщика в течение всего периода строительства дома.*

— Ежегодно заключается более 700 тыс. ДДУ. Минстрой официально оценивает так называемую токсичность долевого участия в 7%. То есть сегодня у нас действует система, которая гарантированно дает 50 тыс. обманутых дольщиков в год, — отметил Николай Николаев. По его словам, новый механизм сведет эту цифру к нулю.

Информация о всех строящихся объектах будет стекаться в единую информационную систему, которая начала работать с 1 января 2018 года.

Вносить данные будут контролирующие органы, Росреестр, органы Госстройнадзора субъектов, фонд и сами застройщики. За непредоставление информации устанавливается ответственность: для должностных лиц штраф

от 30 тыс. рублей до дисквалификации до трех лет, для юридических — штраф от 200 тыс. до 700 тыс. рублей. *Аналогичное наказание грозит тем, кто необоснованно выдал заключение о соответствии застройщика и проектной документации требованиям законодательства.*

— Информационная система направлена не только на защиту будущих дольщиков, но и на тех, кто уже оказался обманутым. **В нее должны попасть все объекты жилищного строительства, как будущие, так и текущие** — все, которые находятся между получением разрешения на строительство и сдачей в эксплуатацию, — пояснил Николай Николаев.

Законопроект также обязывает застройщиков раскрывать данные о своих бенефициарных владельцах, которые прямо или косвенно вправе распоряжаться пятью и более процентами голосов.

Одновременно парламентарии предлагают ввести солидарную ответственность владельцев строительной компании, если по их вине дольщикам причинены убытки. То есть они будут наравне с компанией отвечать перед ними своим имуществом.

— От перехода на новую систему выиграют и дольщики, и застройщики, так как она дает 100-процентную гарантию окончания строительства, — заключил Николай Николаев.

Контроль за финансами направлен на общее повышение прозрачности деятельности застройщиков и раскрытие ими информации, что может помочь предотвратить появление проблемных долевого строек, считает юрист практики разрешения споров юридической фирмы Eterna Law Камилль Ситдииков.

Старший юрист юридической компании «Дювернуа Лигал» Надежда Знаменская в беседе с «Известиями» отметила, что законопроект наделяет Фонд защиты прав дольщиков чрезмерно широкими полномочиями.

Действия фонда фактически могут блокировать деятельность застройщика по формальным, в том числе и малозначительным, основаниям, отметила она. Вместе с тем именно за счет средств фонда будут осуществляться выплаты в случае неисполнения обязательств застройщиками, с учетом этого меры представляются вполне логичными.

Ожидается, что законопроект будет окончательно принят в марте.

Марина Юршина, Татьяна Берсенева