

Через три года завершится его поэтапная ликвидация, застройщиков будут финансировать банки

Власти решили навсегда избавить граждан от строителей-обманщиков. Ускоренные темпы были взяты более года назад. 1 января 2017 года начал действовать закон, который обязал девелоперов публиковать на своих официальных сайтах всю документацию и информацию о строящихся объектах, включая договоры участия в долевом строительстве и фотографии со стройки. В июле того же года вступили в силу требования к минимальному размеру уставного капитала застройщиков, в октябре заработал компенсационный фонд (теперь, если застройщики обанкротятся, несостоявшиеся владельцы квартир получают возмещение). А 24 января Госдума приняла в первом чтении законопроекты, которые ужесточают контроль за строительными компаниями и вводят штрафы для их владельцев.

Президент РФ Владимир Путин на совещании Совета по стратегическому развитию и приоритетным проектам 20 декабря потребовал провести переход от долевого строительства к более безопасным механизмам финансирования. Сейчас граждане платят деньги за будущую квартиру напрямую застройщику. По новой схеме они будут вкладывать средства в банк, который и займется финансированием строительства нового жилья. Окончательно к новому формату предполагается перейти через три года. Но Госдума задолго до этого начала плотно заниматься кардинальными изменениями законодательства, чтобы решить проблемы, возникающие в долевом строительстве. По инициативе спикера Вячеслава Володина, 3 июля 2017 года в палате прошли масштабные парламентские слушания с участием обманутых граждан, парламентариев, министров и представителей Центробанка. А с 11 июля в думе начала работу межфракционная рабочая группа по защите прав дольщиков: депутаты лично разбирались со всеми поступающими к ним вопросами, выезжали в регионы для встреч с обманутыми гражданами и анализировали перспективы скорейшего решения их проблем. Финальная точка по совершенствованию регулирования этой сферы будет поставлена совсем скоро.

Первый законопроект, принятый депутатами 24 января в первом чтении, предусматривает разработку правительством требований к застройщикам, которые привлекают деньги граждан. Там также прописано создание в регионах специальных контролирующих и надзирающих органов, если таковых еще нет. А власти на местах будут обязаны вносить данные о выданных разрешениях на строительство в единую информационную систему. Кроме того, Фонд защиты прав граждан-участников

долевого строительства должен информировать контролирующие органы и органы регистрации прав на недвижимое имущество о несоответствии застройщика требованиям законодательства. Если такая информация появится, то власти регистрировать договоры долевого строительства просто-напросто не станут.

«Если застройщики не будут соблюдать закон, то мы даем полномочия Фонду защиты прав граждан-участников долевого строительства, а также надзорным органам приостанавливать деятельность застройщика и запретить ему собирать деньги с граждан», – пояснил коллегам суть новации председатель комитета Госдумы по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям и глава рабочей группы по защите прав дольщиков Николай Николаев.

Второй законопроект вносит изменения в Административный кодекс и предусматривает штрафы за отсутствие или за нарушение порядка предоставления данных в единую информационную систему жилищного строительства, неправомерную выдачу заключения строителям на право привлекать деньги граждан, а также за незаконное использование наименования «специализированный застройщик»: с 1 июля 2017 года эта деятельность не может быть совмещена ни с какой другой.

Так, должностные лица заплатят штраф в размере 30 тысяч, а юридические – 200 тысяч рублей. За повторное нарушение штраф увеличится до 100 и 300 тысяч соответственно. За незаконное использование в наименовании компании словосочетания «специализированный застройщик» придется заплатить штраф в размере от 500 до 700 тысяч рублей. А за неправомерную выдачу заключения о соответствии застройщика и проектной декларации законодательным требованиям чиновники должны будут платить от 50 до 100 тысяч рублей.

Какие законы сейчас защищают дольщиков

– в июле 2017 года Минстрой издал приказ «Об утверждении критериев отнесения граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, к числу пострадавших граждан и правил ведения реестра пострадавших граждан»;

- 1 января 2017 года вступил в силу закон, согласно которому девелоперов обязали публиковать на своих официальных сайтах всю документацию и информацию о строящихся объектах, включая договоры участия в долевом строительстве и фотографии со стройки;
- с 1 июля 2017 года введены новые требования к уставному капиталу девелоперов. Теперь минимальный размер уставного капитала рассчитывается исходя из общей площади объекта. К примеру, застройщик, чей минимальный размер уставного капитала составляет 2,5 миллиона рублей, может построить 1 500 квадратных метров жилья. Для строительства более 500 тысяч квадратных метров необходимо иметь уставный капитал размером не менее 1,5 миллиарда рублей;
- 1 января 2018 года в России заработала Единая информационная система жилищного строительства (ЕИСЖС), которая создана для повышения прозрачности рынка долевого строительства. Застройщики обязаны вносить в эту систему те же сведения, которые они размещают на собственных официальных сайтах, – проектную декларацию, разрешение на строительство, правоустанавливающие документы на земельный участок.

(www.pnp.ru)