

В 2017-2018 годах произошли кардинальные изменения в системе долевого строительства: введены дополнительные требования для застройщиков, создан Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства, вводится применение эскроу-счетов банков.

**Какие застройщики имеют «проблемные объекты» долевого строительства в республике?**

На начало 2019 года - 4 проблемных объекта в г. Якутске застройщиков ООО «Северная строительная компания», ООО СПФ «Черов и К», ООО «Макрос» и 2 дома в Чурапчинском районе застройщика ООО «Макрос». Это 136 пострадавших на общую сумму более 330 млн. рублей. Кроме того, есть проблемные объекты прошлых лет, привлекавшие средства граждан без договоров долевого участия в строительстве (ЖНК «Новый дом», ЖСПК «Строим вместе», ЖСПК «Стерх», ООО «Теплосервис», ООО «Сырдык», ИК «Социальная инициатива»).

**По каким причинам новостройки становятся «проблемными»?**

В каждом случае они разные. Прежде всего, т.н. «серые схемы», т.е. в обход порядка, предусмотренного Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве МКД и иных объектов», как в случае с ООО «Теплосервис».

Второй причиной является банкротство застройщика по причине непродуманного бизнесс-плана или отсутствия надлежащего управления, как в случае с ООО СПФ «Черов и К», либо вследствие совершения преступлений со стороны руководящего состава застройщика, как в ситуации с объектами ООО «Северная строительная компания», ООО «Макрос».

Третья - невозможность ввода в эксплуатацию в связи с нарушением градостроительного или земельного законодательства, например частичного захвата чужого земельного участка, как в случае с ООО «Агентство недвижимости «Доступное жилье» и ООО «Товары Саха Якутместпрома».

**Что важно знать гражданам, планирующим вложится в строительство жилья?**

Прежде всего, не участвовать в «серых схемах». Гарантии возврата вложенных средств для дольщиков установлены только Федеральным законом «О долевом участии в строительстве МКД и иных объектов недвижимости». Данный закон предусматривает только 2 способа привлечения д/с граждан в строительство: ДДУ и ЖСК для достраивания объекта после банкротства первоначального и для реализации каких-либо государственных проектов. Любые иные формы сделки не гарантирует возврат вложенных средств.

Жилищно-накопительные кооперативы легальны, но по сути работают по принципу «финансовой пирамиды», помимо риска потерять пай на участников возложена обязанность покрывать убытки кооператива путём внесения дополнительных взносов.

Приобретение прав по ДДУ в результате уступки прав требования возможно, но только от гражданина, поскольку в случае приобретения прав у дольщика-организации в случае банкротства застройщика отсутствует право на компенсацию из Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства.

**Что такое эскроу и как это работает?**

Эскроу - это специальный банковский счет в уполномоченном банке, на котором аккумулируются средства дольщиков, которыми застройщик не может воспользоваться до момента сдачи объекта в эксплуатацию. В случае, если застройщик обанкротится и дом не будет достроен в срок, средства возвращаются дольщикам. С 01.07.2019 года привлечение застройщиками средства граждан возможно только с применением данного института.

**А если обанкротиться банк?**

Помимо того, что деньги должны лежать нетронутыми, счет эскроу еще и страхуется Агентством страхования вкладов. Если обанкротится банк, в котором открыт счет эскроу, до 10 млн. рублей будет возмещено в качестве страховой выплаты.

**Как выбрать надёжного застройщика?**

Прежде всего, надо знать, что застройщиком может быть только:

- **юридическое** лицо,

- **имеющее в собственности** или на праве аренды **земельный участок с** целевым назначением «под МКД», право на которое **зарегистрировано** в органах Росреестра;

- **привлекающее** средства граждан в соответствии с 214-ФЗ для строительства именно **на этом земельном участке**

- на основании полученного **разрешения на строительство**.

Если разрешение на строительство получено после 01.07.2018, то плюс ко всему, это может быть только:

- **хозяйственное общество**, имеющее **опыт в строительстве** не менее 3х лет и завершившее вводом в эксплуатацию по разрешениям на строительство не менее 5 тыс. м. кв.,

- **наименование** которого содержит слова «специализированный застройщик».

**В каком случае застройщик имеет право привлекать денежные средства граждан?**

214-ФЗ в ст. 3 содержит значительный объём требований к застройщику и его проектной документации. Например:

- об отсутствии судимости, дисквалификации его руководителей и фактов привлечения их к субсидиарной ответственности по убыткам,

- отсутствия процедур банкротства, ликвидации и приостановления деятельности,

- соответствие нормативам финансовой устойчивости и т.д.

Кроме того, до перехода на применение счетов эскроу застройщики, стартовавшие (начавшие регистрацию договоров) после 20.10.2017, вправе осуществлять строительство только при условий внесения взноса в компенсационный фонд в размере 1,2 % от суммы договора.

Соответствие застройщика и проектной декларации требованиям закона проверяет Управление государственного строительного и жилищного надзора РС(Я), о чем даёт **заключение!**

**С какой целью застройщик вносит взносы в компенсационный фонд?**

Компенсационный фонд является гарантией защиты прав и законных интересов дольщиков на случай банкротства застройщика. Выплата возмещения дольщикам осуществляется в случае открытия конкурсного производства, производится в размере цены договора, но не более предельной суммы (произведение жилой площади до 120 кв. м. и средней рыночной стоимости 1 кв.м. в республике).

**Где граждане могут получить информацию и документы застройщиков?**

Учредительные документы и бухгалтерскую отчётность застройщик обязан предъявить любому обратившемуся лицу. А все вышеперечисленные документы застройщик обязан раскрывать (т.е. обеспечивать свободный доступ к ним). Делается это через Информационную систему жилищного строительства, размещённую на сайте НАШ.ДОМ.РФ.

Стоит соотнести сроки по проектной декларации со сроками действия разрешения на строительство, они должны примерно совпадать.

Важно найти и посмотреть схему планировочной организации земельного участка - не выходит ли жилой дом за пределы предоставленного застройщику земельного участка. Случаи таких нарушений имеются у ООО «Агентство недвижимости «Доступное жилье» и ООО «Товары Саха Якутместпрома».

Если вы выбрали квартиру в объекте, в котором продажи стартовали после октября 2017 года, на сайте Фонда защиты прав граждан — участников долевого строительства нужно проверить платит ли ваш застройщик взносы в фонд.

Наконец, целесообразно несколько раз в течении месяца съездить на объект и понаблюдать на сколько интенсивно идёт стройка.

**На что необходимо обратить внимание при заключении договора од участии в долевом строительстве?**

ДДУ подлежит обязательной госрегистрации. Его обязательными условиями (без которых он считается не заключенным) являются: чёткое определение подлежащего передаче имущества с планом (схемой) (местоположение, назначение, площадь, материалы и ряд других); срок передачи объекта (он может быть определён не конкретно, это надо учитывать); цена договора; гарантийный срок; способы обеспечения исполнения обязательств; информация о строительстве за счет средств дольщиков объектов социальной инфраструктуры.

Эти условия договора должны соответствовать проектной декларации.

В случае применения счетов эскроу, это также является обязательным условием договора с реквизитами счета в банке.

Оплата денежных средств по договору происходит только после государственной регистрации договора!

Если кто-либо в договоре ДУ или договоре с риелторским агентством действует по доверенности, важно проверить её действительность, в т.ч. срок действия, место выдачи, выдана ли она уполномоченным лицом.

К отношениям, возникающим из ДДУ, применяется законодательство о защите прав потребителей и вытекающие из него способы защиты прав.

**Какие способы обеспечения исполнения обязательств должны быть предусмотрены договором?**

С 2014 с момента госрегистрации договора земельный участок и строящийся объект считаются находящимися у дольщиков в залоге.

Застройщик также вправе страховать риск ответственности за неисполнение своих обязательств по договору. Обязанностью это не является.

Несмотря на отмену норм закона о поручительстве и обязательном страховании, по ранее стартовавшим объектам они действуют. Однако, хотелось бы предостеречь граждан, что выступавшие ранее поручителем Глобэксбанк (у застройщиков РФА Инвест, Строймонтаж-2002, Голдлаин, Северстрой) и страховая организация ООО «СК «Респект-Полис» (ООО «Симир») в настоящее время не признают своих обязательств, в связи с чем идут судебные процессы.

**Какую ответственность несёт застройщик, если нарушает эти требования?**

В случае привлечения д/с граждан для строительства лицом, не имеющим на это права или с нарушением требований закона застройщик несёт административную или уголовную ответственность в зависимости от последствий.

Дольщик может потребовать от застройщика:

- немедленного возврата переданных ему денежных средств,

- уплаты в 2 размере процентов, предусмотренных [ст. 395](http://mobileonline.garant.ru/#/document/10164072/entry/395) Гражданского кодекса Российской Федерации;

- возмещения сверх суммы процентов причинённых гражданину убытков.

Прокуратура Республики Саха (Якутия)

677000, г. Якутск, пр. Ленина, 48,

<http://proksakha.ru/>

е-mail:[resp\_prok*@*sakha.ru](mailto:resp_prok@sakha.ru)

|  |  |
| --- | --- |
|  | C:\Users\Кулаковская\Desktop\Documents\Картинки\Инвалиды\Герб.jpg  ***Прокуратура Республики Саха (Якутия)*** |
|  | |

**Как не стать**

**«обманутым дольщиком» в новых условиях?**



**2019 год**