

## **В Российской Федерации введены новые механизмы защиты прав граждан – участников долевого строительства**

Публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» начала свою деятельность с момента вступления в силу Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ.

Целью принятия закона явилось создание стабильных правоотношений в сфере долевого строительства, гарантирующих надлежащее исполнение застройщиком обязательств по договору долевого участия в строительстве многоквартирных домов (далее – ДДУ).

Данным законом, в частности, определяются цели и задачи, функции и полномочия Фонда, порядок его формирования и возмещения средств.

С 30.07.2017 застройщик обязан вносить отчисления (взносы), определяемые из количества заключенных договоров долевого строительства многоквартирных домов, тем самым формируя компенсационный Фонд.

Размер обязательных отчислений (взносов) застройщиков в компенсационный фонд составляет 1,2 процента от согласованной сторонами цены каждого договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу жилого помещения.

Застройщик обязан перечислить соответствующие взносы на номинальный счет компенсационного Фонда не менее чем за 3 дня до регистрации договоров долевого участия. Таким образом, законом определена дополнительная обязанность застройщика, влияющая на последующую процедуру государственной регистрации ДДУ (ч. 3 ст. 48 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).

При этом законом защищены и права самого застройщика, который имеет право вернуть денежные средства, переведенные на счет Фонда в случаях отказа в государственной регистрации ДДУ, отказа сторон от совершения сделки, а также в случае излишнего перечисления сумм.

Денежные средства из указанного Фонда могут компенсироваться гражданам в случае банкротства застройщика, а также использоваться для завершения строительства объектов незавершенного строительства.

Выплата возмещения участникам долевого строительства возможна только в случае признания арбитражным судом застройщика банкротом и введения конкурсного производства, а также уплаты застройщиком обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд по ДДУ.

Заместитель прокурора

младший советник юстиции



А.А. Прокопенков