|  |  |
| --- | --- |
|  | УТВЕРЖДАЮ:  Заместитель прокурора  Вологодского района  младший советник юстиции  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_С.А.Бахориков  «09» ноября 2018г. |

**Какие предусмотрены требования к застройщикам и какие способы защиты дольщиков установлены законом?**

В соответствии с требованиями Закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» застройщиком должны быть соблюдены следующие требования:

1) застройщик является хозяйственным обществом, которое имеет опыт (не менее трех лет) участия в строительстве (создании) многоквартирных домов общей площадью не менее 10 тыс. кв. м в совокупности при наличии полученных в установленном порядке разрешений на ввод в эксплуатацию таких домов и наименование которого содержит слова «специализированный застройщик»;

2) получено разрешение на строительство;

3) проектная декларация, содержащая все сведения о застройщике и проекте строительства, надлежащим образом опубликована, размещена и (или) представлена в сети Интернет;

4) зарегистрированы право собственности на земельный участок, предоставленный для строительства, договор аренды (субаренды) или безвозмездного пользования землей;

5) застройщик имеет проектную документацию и положительное заключение экспертизы такой документации, а также заключение о соответствии застройщика и проектной декларации установленным законом требованиям;

6) застройщик соответствует установленным законом требованиям относительно размера собственных средств (не менее 10% от проектной стоимости строительства), а также требованиям относительно ценных бумаг и обязательств, не связанных с осуществлением долевого строительства;

7) застройщик не осуществляет иной деятельности, кроме деятельности, связанной с долевым строительством, деятельности, связанной с продажей и арендой нежилых помещений, машино-мест в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, с момента выдачи ему разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, и деятельности, связанной с содержанием указанных объектов;

8) застройщик имеет только один расчетный счет, денежные средства с которого могут использоваться им только в установленных законом целях и порядке;

9) в отношении застройщика не проводятся процедуры ликвидации или банкротства; отсутствует решение арбитражного суда о приостановлении деятельности застройщика в качестве административного наказания;

10) сведения о застройщике отсутствуют в реестре недобросовестных поставщиков и в реестре недобросовестных участников аукциона по продаже земельных участков;

11) у застройщика отсутствует недоимка по налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджетную систему РФ за прошедший календарный год;

12) застройщик производит отчисления в компенсационный фонд, предназначенный для выплаты возмещения гражданам - участникам долевого строительства при банкротстве застройщика (если договор участия в долевом строительстве с первым участником строительства представлен на государственную регистрацию после 20.10.2017).

Ряд требований не применяются в случае получения разрешения на строительство до 01.07.2018, поскольку были внесены изменения в закон о ДДУ.

Сведения о застройщиках содержатся в едином реестре, который является государственным информационным ресурсом и представляет собой систематизированный перечень юридических лиц. Реестр общедоступен и размещен на сайте единой информационной системы жилищного строительства.Проверить, является ли застройщик членом потребительского общества взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков и застрахован ли объект строительства, можно на официальном сайте Общества в сети Интернет по адресу [www.ovsz.ru/members](http://www.ovsz.ru/members).

То есть, если «застройщик» отказывается от государственной регистрации договора участия в долевом строительстве в территориальном органе Росреестра; не соглашается указать в договоре условия его расторжения, а также условия оплаты лишних или компенсации недостающих квадратных метров и условия устранения недостатков после сдачи дома в гарантийный срок; предусматривает в договоре возможность в одностороннем порядке изменять условия договора, следует поставить под сомнение его добросовестность.

Защита прав участников долевого строительства (дольщиков) может осуществляться различными способами, в частности, путем признания права собственности на объект долевого строительства, признания сделки недействительной, возмещения убытков, взыскания неустойки и т.д.

Например, если застройщик задерживает ввод дома в эксплуатацию, не получает необходимое на это разрешение, дольщик вправе, в зависимости от степени готовности дома, фактической передачи ему объекта долевого строительства и иных обстоятельств, требовать признания в судебном порядке права собственности на объект недвижимости или на объект незавершенного строительства; права на долю в праве общей долевой собственности на многоквартирный дом, соответствующую объекту долевого строительства.

Если денежные средства привлекались лицом, не имеющим на это права или с нарушением установленного порядка их привлечения, то по требованию дольщика сделка может быть признана недействительной. От этого лица можно потребовать немедленного возврата переданных ему денежных средств, уплаты в двойном размере процентов (ст. 395 ГК РФ) и возмещения сверх суммы указанных процентов причиненных убытков (ч. 3 ст. 3 Закона N 214-ФЗ).

При удовлетворении судом требований участника долевого строительства, которые не были удовлетворены застройщиком добровольно, суд взыскивает с застройщика в пользу дольщика штраф в размере 50% от суммы, присужденной судом дольщику – по закону о защите прав потребителей.

В случае банкротства застройщика дольщики, а также граждане, вступившие в иные правоотношения, связанные со строительством жилья, вправе предъявить денежное требование или требование о передаче жилого помещения конкурсному управляющему в рамках дела о банкротстве. Кроме того, если застройщик признан банкротом, в отношении него открыто конкурсное производство и застройщиком до 20.10.2017 уплачены взносы в компенсационный фонд, дольщик может обратиться в Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства за выплатой возмещения. Этот факт также можно проверить на сайте дом.рф. Исключение составляет получение участником долевого строительства страховой выплаты от страховщика, застраховавшего ответственность застройщика, либо выплаты от банка, выдавшего поручительство.

Следует учитывать, что суд может признать застройщиком не только лицо, с которым у участников долевого строительства заключены соответствующие договоры, но и организацию, фактически аккумулирующую денежные средства, переданные для строительства многоквартирного дома.

Для строительства МКД застройщики могут привлекать денежные средства граждан с использованием счетов эскроу в уполномоченных банках. На этих счетах средства дольщиков блокируются и перечисляются только после представления застройщиком разрешения на ввод дома в эксплуатацию и сведений о государственной регистрации права собственности на один объект долевого строительства в составе этого дома или иного объекта недвижимости. Тем самым дольщикам гарантируется, что их средства не будут растрачены застройщиком и они получат свои квартиры либо им вернут деньги.

Денежные средства дольщиков на счетах эскроу подлежат обязательному страхованию на случай отзыва (аннулирования) у банка лицензии на совершение банковских операций или введения Банком России моратория на удовлетворение требований кредиторов.

Если застройщик обанкротится, то дольщик сможет в одностороннем порядке расторгнуть договор долевого участия в строительстве и забрать свои деньги, внесенные на эскроу-счет. Такое же право предусмотрено в случае вступления в силу решения арбитражного суда о ликвидации застройщика, а также при появлении требования кредитора о досрочном исполнении застройщиком обязательств по кредитному договору и об обращении взыскания на земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности или на праве аренды.

Старший помощник прокурора

Вологодского района

юрист 1 класса Н.Г.Миронова