

Прокуратура Кинель - Черкасского района Самарской области разъясняет: «На сколько существенно новые правила долевого строительства смогут защитить права дольщиков и сократить обманутое количество граждан?»

Комментирует данную ситуацию прокурор Кинель-Черкасского района Андрей Смирнов.

В 2019 году вступили в законную силу изменения в Федеральный закон 214 «Об участии в долевом строительстве». Граждане получили больше гарантий получения квартир взамен вложенным денежным средствам. Застройщики столкнулись с целым рядом ограничений и новых механизмов финансового регулирования.

Давайте

попробуем

разобраться

проанализировать вместе, какие изменения 214 ФЗ произошли в 2019 году.

Одно из основных нововведений – создание так называемого реестра застройщиков.

Постановлением Правительства еще будет дополнительно отрегулирован механизм включения строительных компаний в

данный реестр. Но уже сегодня можно сказать, что реестр поможет гражданам определять надежность той или иной строительной компании и не связываться с фирмами-однодневками. Так что поправки в нормативный акт в этой части будут очень полезны для будущих дольщиков.

Следующее важное нововведение касается информации об объектах строительства. С 2019 г. застройщики обязаны размещать всю имеющуюся по

строящемуся объекту проектную декларацию в сети интернет. Организация

несет теперь ответственность за своевременность и актуальность размещённой по

строящемуся объекту информации. Дольщик же, с 2019 года, прежде чем

заключить договор долевого участия со строительной организацией, должен

ознакомиться в интернете с документами по дому, который строится и убедиться

в законности строительных работ.

Следующее изменение закона – с 2019 г. Законом «Об участии в долевом

строительстве» предусмотрено формирование цены покупаемого объекта

недвижимости как производной стоимости квадратного метра жилья на

площадь приобретенного жилого помещения. Теперь вопросы оплаченной, но

недостающей площади передаваемого помещения отпадет, как и судебные споры

по данному вопросу.

Кроме того, теперь деньги граждан может привлечь для строительства

только юридическое лицо с полностью внесенным уставным капиталом, а

размер такого уставного капитала организации должен быть не менее стоимости

всех возводимых объектов этой компании и никак не ниже 150 млн. рублей.

Еще одно изменения 214 ФЗ – появление эскроу-счетов в банках, вводиться полное банковское сопровождение строек. Это значит, что деньги

покупателей будут направляться не в компанию, а на счет в банке. Застройщик же

сможет их забрать только после того, как сдаст дом. С 1 июля 2019 года это

станет обязательным, а пока будет добровольным.

Так же теперь, все застройщики с 2019 года по новым правилам измененного законодательного акта будут обязаны скидываться по 1% от цены

строящегося дома в так называемый компенсационный фонд. Из этого фонда,

в случае прогорания и банкротства юридического лица, будут возвращать деньги

несостоявшимся дольщикам.

Законодатель привел в порядок рынок строительства жилья и изменениями

214 ФЗ в 2019 г. ужесточил порядок работы строительных организаций на этом

рынке. Теперь дольщикам дано больше гарантий для успешного достижения

целей и вложении своих денежных средств на покупку будущего жилья.