



## **С июля вступили в силу поправки в закон о долевом строительстве**

С 30 июля 2017 года вступили в силу изменения в Федеральный закон 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».

Основное изменение касается требований к уставному капиталу компании-застройщика — теперь его минимальный размер должен соответствовать максимальной площади всех объектов долевого строительства, на которых планируется проведение работ.

Также уставной капитал должен быть полностью оплачен в уставной фонд — иначе компания не будет иметь права привлекать деньги дольщиков.

Здесь есть несколько нюансов, которые важно знать дольщикам.

Во-первых, застройщик еще до заключения ДДУ обязан довести до сведения покупателя условия поручительства и сведения о поручителях.

Во-вторых, срок поручительства должен распространяться на период как минимум на два года дольше оговоренного в ДДУ срока передачи квартиры дольщику.

В-третьих, при расторжении или досрочном прекращении договора поручительства застройщик и поручитель обязаны уведомить об этом дольщика, причем не позднее чем за месяц до даты расторжения.

Еще одна новая гарантия для дольщиков — это возможность использования эскроу-счетов. Банк, который дает застройщику кредит на возведение недвижимости, может выставить ему условие — открыть в этом банке эскроу-счет. И дольщик, который купил квартиру у застройщика, будет переводить деньги не застройщику, а на счет в банке. Строительная компания получит эти деньги только после подписания с дольщиком акта приема-передачи квартиры.

Пункт об открытии счета в банке прописывается в ДДУ, то есть самому покупателю не нужно будет открывать счет. Как не нужно будет и закрывать его — после того, как застройщик получит эти средства, счет будет закрыт автоматически.

Надежность банка фактически гарантирует государство — право на открытие счетов эскроу имеют только те кредитные организации, которые удовлетворяют требованиям постановления Правительства Российской Федерации от 27.04.2017

№ 498. Их список ежеквартально обновляется на сайте Центробанка России.

Если же по каким-то причинам застройщик не завершил строительство, то дольщик просто получит у банка свои деньги обратно.

Также поправки к закону предусматривают создание Единого реестра застройщиков в сети Интернет, где любой желающий может посмотреть сведения о той или иной строительной компании.

Помимо названия компании-застройщика, здесь указываются количество и площадь строящихся объектов, размеры уставного капитала, рейтинг фирмы, а также бренд, под которым застройщик рекламирует свою деятельность.