

## Интересы застройщиков и дольщиков защищает новый закон

В июле прошлого года вступил в силу Федеральный закон N 218 «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ». Документ регламентирует порядок взаимодействия застройщиков и дольщиков и призван защитить интересы участников долевого строительства.

«Законом № 218-ФЗ регламентировано создание и порядок работы специализированного Фонда в целях защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства, - рассказывает Татьяна Афанасьева, начальник отдела регистрации ограничений (обременений) Управления Росреестра по Алтайскому краю. – В части интересов бизнеса, взносы в Фонд заменяют предусмотренное прежде обязательное страхование ответственности застройщиков. Для населения – это возможность получить денежное возмещение в случае банкротства застройщика. К задачам Фонда относится финансирование мероприятий по завершению строительства проблемных объектов за счет средств компенсационного фонда».

В этом году алтайские застройщики уже начали работать с Фондом, посмотреть перечень этих компаний можно на сайте: фонд214.рф выбрав вкладку дольщикам/застройщики. Часть строительных компаний трудятся в «старом» правовом поле, используя страхование гражданской ответственности. «ФЗ №218 распространяется на объекты, долевого строительства, первый договор долевого участия в которых зарегистрирован после 21 октября 2017 года, - говорит Татьяна Афанасьева. – Таким образом, начиная с 21 октября 2017 года, регистрация первого договора участия в долевом строительстве без уплаты обязательных отчислений (взносов) не допускается. 20 октября 2017 года является датой государственной регистрации публично-правовой компании "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства". При привлечении средств дольщиков для строительства объектов с момента создания фонда

отменяется обязанность застройщика заключать договоры поручительства либо договоры страхования гражданской ответственности. Стоит отметить, что строительство объектов без взносов в Фонд возможно, но при этом нужно обратить внимание на дату первого договора, который должен быть оформлен раньше 21 октября 2017 года.

«При государственной регистрации каждого договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу жилого помещения, осуществляется проверка факта уплаты застройщиком обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд, - продолжает Татьяна Афанасьева. - Мероприятие осуществляется Управлением Росреестра посредством направления запроса с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства», которая обязана предоставить запрашиваемые сведения в срок не позднее одного рабочего дня, следующего за днем получения запроса органа регистрации прав. Получение отрицательного ответа из Фонда или неполучение ответа в течение срока регистрации является основанием для приостановления государственной регистрации договора участия в долевом строительстве».

Во вступившем в силу ФЗ №218 прописаны случаи, когда застройщик не платит отчисления в Фонд. Такой алгоритм действия возникает при заключении договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу **нежилого** помещения. При этом обязанность уплаты отчислений в Фонд возникает в отношении договоров участия в долевом строительстве, предусматривающих передачу **жилых помещений**, независимо от того, является участник долевого строительства физическим или юридическим лицом.

По словам Татьяны Афанасьевой, наряду с этими нововведениями ФЗ №214 «Об участии в долевом строительстве» по-прежнему не утратил своей актуальности. Кроме того в него внесены дополнения, теперь вступить в долевое строительство можно и потенциальным владельцам домов блокированной застройки, состоящих из трех и более секций (таунхаусов), и покупателям машино-мест (гаражей и парковок).

---

## Об Управлении Росреестра по Алтайскому краю

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю (Управление Росреестра по Алтайскому краю) является территориальным органом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по оказанию государственных услуг в сфере осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества, землеустройства, государственного

мониторинга земель, государственной кадастровой оценке, геодезии и картографии. Выполняет функции по организации единой системы государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество, инфраструктуры пространственных данных РФ. Ведомство осуществляет федеральный государственный надзор в области геодезии и картографии, государственный земельный надзор, государственный надзор за деятельностью саморегулируемых организаций кадастровых инженеров, оценщиков и арбитражных управляющих. Подведомственное учреждение Управления - филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Алтайскому краю. Руководитель Управления, главный регистратор Алтайского края - Юрий Викторович Калашников.