Граждане смогут контролировать процесс строительства жилья в режиме онлайн

19 июля на пленарном заседании Государственной думы депутаты приняли во втором чтении проект закона о создании специального компенсационного фонда для решения проблемы участников долевого строительства.

При подготовке законопроекта ко второму чтению депутаты установили прозрачный механизм определения обязательных отчислений застройщиков в создаваемый компенсационный фонд. Эти средства – гарантия того, что люди не потеряют деньги, вложенные ими в строительство жилья. Если квартиры не будут сданы в срок, граждане либо получат компенсацию из фонда, либо эти средства будут направлены на достройку дома. В нынешней редакции документ исключает вариативный подход к оценке застройщиков, когда одной компании пришлось бы отчислять в гарантийный фонд 1 % от стоимости проекта, а другой – 5–6 %, что означало бы автоматическое удорожание жилья с перекладыванием этих расходов на плечи участников долевого строительства. Депутаты зафиксировали в проекте федерального закона ставку на уровне 1,2 %, оговорив, что она будет пересматриваться не чаще одного раза в год, и только федеральным законом, то есть после принятия соответствующего решения депутатами.

Все нормы по проведению конкурсов и торгов теперь будут действовать автоматически.

Кстати, со времени первого чтения законопроект претерпел серьезные изменения и даже поменял название. Если ранее речь шла о поправках в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», то сегодня депутаты приняли законопроект «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков». Другими словами, государственный фонд, который должен гарантировать защиту прав участников долевого строительства, ко второму чтению стал публично-правовой компанией, то есть получил организационно-правовую форму, которая регулируется специальным законодательством.

Серьезные изменения внесены в документ и с точки зрения требований к

застройщикам: к участию в гарантийной системе будут привлекать только надежные компании, удовлетворяющие ряду условий. Среди них – необходимость владения собственными средствами в объеме, достаточном для строительства домов, открытие специальных счетов в банках с неснижаемым остатком в размере 10 % от стоимости проектов, и процедура ведения проектных кампаний – когда застройщик не может одновременно заниматься массой проектов. Наконец одна из самых важных новелл – то, что компания, привлекающая деньги граждан под долевое строительство, не имеет права заниматься другими видами деятельности.

Важным правовым новшеством стало и требование публичности. До 1 января 2018 года будет создана единая государственная информационная система, в которой отразят все до единого объекты долевого строительства, необходимую документацию и ход реализации проектов.

– Мы тем самым дадим возможность гражданам контролировать ситуацию – не будем заставлять их бегать, как сейчас, по чиновникам и застройщикам, а дадим возможность контролировать это таким же образом, как сейчас есть возможность для граждан контролировать ситуацию с расселением аварийного жилья, – пояснил Николай Николаев.

Еще один из важнейших пунктов, принятых для решения проблем обманутых дольщиков – по процедуре банкротства: благодаря изменениям в законодательстве у участников долевого строительства появился приоритет перед другими кредиторами во время банкротства застройщиков. Кроме того, около года работает определенный постановлением Правительства алгоритм, позволяющий субъектам РФ поменять застройщика для того, чтобы привлечь на проблемный объект новых инвесторов: на сегодняшний день этот алгоритм уже задействован по 12 заявкам от субъектов РФ. Кроме того, в Госдуме по поручению спикера Вячеслава Володина создана рабочая группа по проблемам дольщиков. Ее возглавил вице-спикер Владимир Васильев, что подчеркивает серьезность намерений законодателей раз и навсегда разобраться с этой проблемой.

(www.pnp.ru)