

Федеральные законы о предоставлении дольщикам дополнительных гарантий защиты их прав

27 июня 2019

Федеральные законы от 27 июня 2019 года №151-ФЗ, №153-ФЗ. Федеральными законами в законодательство вносится ряд изменений, направленных на предоставление участникам долевого строительства дополнительных гарантий защиты их прав.

Проекты федеральных законов «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон №151-ФЗ) и «О признании утратившими силу отдельных положений статьи 25 Федерального закона «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и внесении изменения в статью 62 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Федеральный закон №153-ФЗ) были внесены в Госдуму членом Совета Федерации О.В.Мельниченко и депутатами Государственной Думы.

Федеральные законы приняты Государственной Думой 19 июня 2019 года и одобрены Советом Федерации 26 июня 2019 года.

[Федеральным законом №151-ФЗ](#) в законодательство вносится ряд изменений, направленных на предоставление участникам долевого строительства дополнительных гарантий защиты их прав.

В частности, определяются особенности деятельности уполномоченного банка в сфере жилищного строительства; прекращения права залога в случае раздела земельного участка, на котором строится многоквартирный дом или другой объект недвижимости с привлечением средств участников долевого строительства; использования счета эскроу для обеспечения обязательств застройщика перед участниками долевого строительства; взаимодействия субъектов информации с использованием единой информационной системы жилищного строительства; ценообразования и сметного нормирования при размещении объектов регионального значения города Москвы; участия в деле о банкротстве застройщика органов власти Москвы и публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» (далее - Фонд); урегулирования обязательств застройщика перед участниками долевого строительства в случае банкротства застройщика; проведения экспертизы проектной документации.

Федеральным законом также устанавливаются ограничения использования средств унитарной некоммерческой организации Фонда, закрепляются функции унитарной некоммерческой организации, созданной субъектом Федерации в целях завершения

строительства объектов недвижимости, для которого привлекались денежные средства участников долевого строительства.

Устанавливаются порядок создания и функционирования государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности; порядок осуществления уполномоченным банком в сфере жилищного строительства банковского сопровождения сделок, совершаемых за счёт денежных средств, предоставленных с компенсационного счета Фонда, или имущественного взноса Российской Федерации и других публично-правовых образований; порядок и условия выдачи Фондом поручительства по заключённому застройщиком с уполномоченным банком кредитному договору, предусматривающему предоставление целевого кредита на строительство многоквартирного дома или другого объекта недвижимости с привлечением средств участников долевого строительства.

Органы государственной власти наделяются полномочиями по установлению правил формирования и ведения информационной модели объекта капитального строительства, а также состава сведений, документов и материалов, подлежащих включению в эту модель.

[Федеральным законом №153-ФЗ](#) на Фонд возлагаются обязанности по выплате возмещения гражданину – участнику долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, предусматривающему обязательства застройщика по передаче жилого помещения в многоквартирном доме, первый договор участия в долевом строительстве в отношении которого был заключён до 20 октября 2017 года, если исполнение обязательств по этому договору обеспечивалось договором страхования или договором поручительства.

Для этих целей такие договоры страхования и поручительства будут считаться прекратившимися досрочно. При этом страховщик (банк) будет сохранять часть полученной страховой премии по договору страхования (часть полученной платы по договору поручительства), пропорциональную времени, в течение которого действовало страхование (поручительство). Оставшаяся часть страховой премии по договору страхования (платы по договору поручительства) подлежит передаче Фонду.

Предусматриваются также другие механизмы, направленные на предоставление участникам долевого строительства дополнительных гарантий удовлетворения их требований к застройщикам.

[Оригинал.](#) (Федеральный закон №151-ФЗ)

[Оригинал.](#) (Федеральный закон №153-ФЗ)