

# ДОЛЕВОЕ УЧАСТИЕ НА ПОРОГЕ ПЕРЕМЕН

МЕНЕЕ ЧЕМ ЧЕРЕЗ ДВЕ НЕДЕЛИ В СИЛУ ВСТУПАЮТ ПОПРАВКИ В 214-ФЗ, РЕГУЛИРУЮЩИЙ ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ ЗАСТРОЙЩИКОВ И ДОЛЬЩИКОВ. НОВОВВЕДЕНИЯ ЗАМЕТНО УЖЕСТОЧАТ ФОРМАЛЬНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К ОРГАНИЗАЦИЯМ-ЗАСТРОЙЩИКАМ, ПРИВЛЕКАЮЩИМ СРЕДСТВА ГРАЖДАН В СТРОИТЕЛЬСТВО. СТРОИТЕЛЬНОЕ СООБЩЕСТВО РАЗДЕЛИЛОСЬ НА ТЕХ, КТО СЧИТАЕТ, ЧТО СЕРЬЕЗНОГО ВЛИЯНИЯ НА ИХ БИЗНЕС ПОПРАВКИ В ЗАКОН НЕ ОКАЖУТ, И НА ТЕХ, КТО ПОЛАГАЕТ, ЧТО ПОПРАВКИ СЕРЬЕЗНО УХУДШАТ ПОЛОЖЕНИЕ ЗАСТРОЙЩИКОВ И ЧУТЬ ЛИ НЕ ПОСТАВЯТ ИХ НА ГРАНЬ ВЫЖИВАНИЯ. НО БОЛЬШИНСТВО СХОДЯТСЯ ВО МНЕНИИ, ЧТО МЕЛКИМ ФИРМАМ ВЫЖИТЬ СТАНЕТ ТРУДНЕЕ. РОМАН РУСАКОВ

В новой редакции 214-ФЗ законодатель четко прописал требования к размеру уставного капитала застройщика (норма вступает в действие с 1 июля 2017 года). Капитал должен быть полностью оплачен и находиться в пределах от 2,5 млн до 1,5 млрд рублей в зависимости от площади всех объектов долевого строительства. «Однако едва ли можно сказать, что данная мера надежно защитит участников долевого строительства, так как объем обязательств застройщика перед участниками долевого строительства и контрагентами обычно несопоставимо больше вводимого минимального размера уставного капитала. Поэтому эта мера скорее обеспечит только видимость финансового благополучия застройщика», — говорит Екатерина Мотыван, руководитель группы «Недвижимость и строительство» юридической фирмы ЮСТ.

Она отмечает, что следует учитывать еще и то, что несоответствие собственного уставного капитала установленному в законе размеру застройщик может восполнить заключением договоров поручительства по своим обязательствам с лицами, уставный капитал которых в совокупности с уставным капиталом застройщика составит нужную сумму. Заключив договоры поручительства, застройщик сможет привлечь денежные средства по договору долевого участия. «Однако для того, чтобы убедиться в надежности такого застройщика, дольщику придется внимательно присматриваться еще и к поручителю», — отмечает госпожа Мотыван.

**НОВЫЕ РАМКИ** Кроме того, четко определены другие обязательные требования к строительным организациям, позволя-

ющие им осуществлять деятельность по сбору средств дольщиков: в отношении застройщика не проводятся процедуры ликвидации (банкротства); застройщик не состоит в реестре недобросовестных поставщиков в закупках по 223-ФЗ и в реестре недобросовестных участников аукциона по продаже земельных участков; у застройщика отсутствует недоимка по налогам и иным обязательным сборам, а также решение суда о приостановке его деятельности; у должностных лиц и главного бухгалтера отсутствует судимость за преступления в сфере экономики, не применялись наказания в виде лишения права заниматься определенной деятельностью в сфере строительства и административное наказание в виде дисквалификации.

У застройщика также должна отсутствовать недоимка по налогам, сборам,

обязательным платежам в бюджет, а размер задолженности не должен превышать 25% балансовой стоимости активов застройщика.

Без соблюдения данных условий строительные компании не смогут привлекать денежные средства граждан — участников долевого строительства.

Среди других нововведений в 214-ФЗ — цена договора будет уплачиваться застройщику только после государственной регистрации договора. Для участника долевого строительства такое правило, безусловно, выгодно и защищает от случаев так называемых «двойных продаж». Однако, как указывает госпожа Мотыван, основные риски дольщика связаны, как правило, не с тем, что застройщик не регистрирует договор, а с возможной финансовой несостоятельностью застройщика. → 26

**WestCall**  
TELECOMMUNICATIONS

20 лет на вашей стороне

Интернет    Телефония    IPTV

**ВЕСТКОЛЛ ДЛ Я ОФИСА!**    **ВЕСТКОЛЛ ДЛ Я ДОМА!**

647-00-11    337-50-50

ВСЕГДА НА ВАШЕЙ СТОРОНЕ!  
WESTCALL.SPB.RU

Дата-центр    Объединение офисов    Виртуальные услуги

РЕКЛАМА