

Что изменится в ДДУ в связи с новым законом?

Банк берет на себя ответственность взамен компенсационного фонда по договорам долевого участия — таков на данный момент юридический климат в области долевого строительства. Особенностью новых договоров является переход на эскроу-счета, в сделках теперь участвуют банки.

В чем заключаются особенности и как ориентироваться по новым правилам?

- На данный момент применяются 4 редакции Федерального закона 214 "Об участии в долевом строительстве...". Узнать, какая именно применяется в конкретном случае, можно, прочитав договор. Если выходит новый закон на момент подписания всех бумаг, то он не меняет обстоятельства заключенного ранее договора, поскольку закон не имеет обратной силы. Иными словами, все условия сделки неизменны, даже если данная редакция утратила силу.
- Перемена в законе затрагивает обязательства застройщика, в то время как права долевого собственника остаются неизменными.

- 
- Хронология изменений
 - Уплата взносов наряду со страхованием подлежат изменениям. Эта обязанность возложена на строительную компанию. Ранее были введены обязательные выплаты в компенсационный фонд от застройщика.
 - Ответственность по договорам долевого участия в обязательном порядке должна была быть застрахована, начиная с января 2014 по октябрь 2017 года. Впоследствии вступило новое правило, обязующее выплачивать 1,2% суммы ДДУ в компенсационный фонд. Оно было отменено в июле 2018 года.

Существуют две схемы работы застройщика.

1. Страхование ответственности ДДУ с обязательными выплатами в КФ.

2. Отсутствие выплат и работа по эскроу-счетам. Работа по ним становится обязательной для всех застройщиков с июля 2019 года.

Большинство застройщиков выбирает второй вариант, оставляя при этом страхование ответственности.

Отсутствие страховки не значит, что компания-застройщик идет на уловку.

Проект новый и действует согласно букве закона. При желании избежать конфликтных ситуаций потенциальный покупатель договора должен ознакомиться с юридическим портфелем компании. Если в первых договорах фирмы отсутствуют данные о страховании ответственности, это не является признаком уклонения от обязательств, лишь свидетельствует о том, что она начала работу позднее 20 октября 2017 года.

Внесение изменений в договоре является практикой, к которой приступают крайне редко. Запрос на изменения от долевого участника может быть отклонен или рассмотрен и удовлетворен в течение двух недель. Девять из десяти недовольных дольщиков отказываются от притязаний после разъяснений представителями компании последних поправок в законе.

Девелопер или застройщик? Как различить?

- «Девелопер» — слово, заимствованное из англоязычных стран. Оно отсутствует в Градостроительном Кодексе России. Есть только один термин — «застройщик». Он применяется в Федеральном законе 214-ФЗ. Однако понятие «девелопер» имеет свой смысл и отличается от понятия «застройщик».
- **Застройщик** — компания, которая руководит проектом возведения многоквартирного дома, являясь при этом дочерней компанией девелопера. Иными словами, девелопер является материнской компанией и создает компании-застройщики для конкретных проектов. В практике считается нормальным, если компания-застройщик начала работу за год до существования проекта. Чтобы дольщику убедиться в том, что перед ним компания, которая ведет честный бизнес, при этом настораживает отсутствие богатого опыта фирмы, стоит искать девелопера данной компании.