6 Уроки права Магнитогорский металл 27 июня 2019 года

Законодательство

Новые правила для дольщиков

Через несколько дней, первого июля, радикально меняются правила долевого строительства. Потенциальные покупатели волнуются – схема новая, ещё не опробованная. Что стоит знать о ней и к чему готовиться?

Итак, что нужно знать о покупке квартиры в новостройке после первого июля? Основное изменение – деньги дольщика больше не перечисляются застройщику. В этом был основной риск. Получившие средства компании тратили их по своему усмотрению, и не всегда на строительство домов, в которых куплены квартиры.

Теперь застройщики не получают средств дольщиков, они остаются в банке на специальных эскроу-счетах. Снять их девелоперы смогут только после завершения строительства и передачи ключей от квартиры покупателю

Строить дом застройщикам придётся на заёмные средства или свои собственные. Компании должны к первому июля перейти на проектное финансирование, то есть найти банк, который выдаст кредит на возведение дома или целого комплекса.

Для самих покупателей процедура приобретения жилья изменится несильно. Появится необходимость открыть эскроу-счёт, на который будут перечисляться деньги. Если речь идёт об ипотечной сделке, то деньги из банка перечисляются не застройщику, а остаются на эскроу-счёте. То есть покупатель кладёт на такой счёт сумму первоначального взноса, а банк – сумму займа. Так на одном счёте формируется полная стоимость квартиры. Эскроу-счета гарантируют безопасность сделки. Если застройщик обанкротится, деньги вернут дольщику или за счёт них будет завершено строительство дома. Все сделки страхуются Агентством по страхованию вкладов на сумму до 10 миллионов рублей. С 2019 года перечень защищённых законом объектов расширился. На достройку могут рассчитывать покупатели кладовок и машино-мест.

А вот владельцы нежилых коммерческих помещений законом о долевом строительстве не защищены, они не смогут получить ключи или компенсации, если застройщик обанкротился. Деньги выплачиваются им из конкурсной массы уже после завершения процедуры банкротства, но к моменту краха компании в ее «кошельке» обычно уже ничего не остаётся.

Остатки сладки

Квартиры, которые будут продаваться по старым правилам, ещё останутся на рынке 1 июля. Не переходить на эскроу-счета имеют право девелоперы проектов, стадия строительной готовности которых достигла 30 процентов, а доля проданного жилья – 10 процентов.

Процедура покупки таких квартир остаётся прежней – оформляется договор долевого участия, а деньги напрямую получает застройщик. Выгодна такая покупка понятным механизмом приобретения, а также возможной экономией. Застройщик не несёт дополнительных затрат в виде обслуживания кредита в банке, а следовательно, может предложить покупателю выгодную цену.

У такого варианта покупки есть два «но»! Во-первых, прежний механизм рискованный, в случае банкротства застройщика нет гарантии возврата средств дольщику. Или по крайней мере путь к получению ключей будет более долгим и трудным в сравнении с новой моделью финансирования «долёвки».

Во-вторых, готовность дома и процент проданных квартир определяются не «на глазок».

Право застройщика работать по старым правилам должны подтвердить местные власти.

И далеко не все застройщики к первому июля получат необходимые документы. Если в отделе продаж застройщика вас уверяют, что дома будут достраиваться по старым правилам, а документы вот-вот будут, лучше обойти такую компанию стороной, покупать у неё квартиру – большой риск.

Недавно в Министерстве строительства и ЖКХ заявили, что срок получения соответствующих подтверждений может быть продлён до 1 октября. А значит, будут компании, которые после 1 июля не станут переходить на проектное финансирование, но и по старым правилам работать до получения всех необходимых документов не смогут.

Покупателям стоит опасаться таких компаний, выбирать застройщика сейчас нужно очень внимательно.

Поддержат фондом

Решать планируется и проблемы сегодняшних обманутых дольщиков. Этому будет способствовать возможность создания регионами специальных фондов. Соответствующий закон на днях принят Госдумой.

Источниками средств для завершения строительства станут компенсационный фонд, федеральный, региональные и муниципальные бюджеты.

«Это будет абсолютно прозрачная процедура, направленная на то, чтобы ни один бюджетный рубль не был потрачен зря и использовался только для достройки проблемных объектов», – пообещал Николай Николаев. Все расходы, сметы, финансовые планы будут устанавливаться правительством РФ, чтобы исключить злоупотребления и растрату денег.

Суд да дело

Время против правил

Чем рискует, садясь за руль, пьяный водитель с просроченными правами?



Вопрос, вынесенный в начало этого материала, вполне справедливо кажется, на первый взгляд, абсурдным. Однако ответ на него представляется абсурдным вдвойне: ничем. Но это так и есть.

Судя по положениям действующего Кодекса об административных правонарушениях, водителя нельзя лишить прав, если он управлял автомобилем в нетрезвом состоянии, в случае, когда у него истёк срок водительского удостоверения или он лишён прав на время, например, за проезд на красный свет.

Этот правовой казус обозначился в ходе разбирательства дела о пьяном вождении, которое оказалось настолько необычным, что дошло до Верховного суда, пишет «Российская газета». И высокий суд такое положение дел посчитал правильным. Эта позиция была обозначена даже в проекте соответствующего постановления Пленума ВС. Та же норма содержится и в действующей редакции постановления пленума.

А теперь о самом деле. Некий водитель попался в руки сотрудников ГИБДД за управление в нетрезвом виде почти в три ночи 5 февраля 2017 года в Иркутской области. Всё оформили почти как положено и направили дело в суд.

Мировой судья назначил нарушителю наказание в виде штрафа в 30 тысяч рублей и лишения прав на полтора года. Однако судья не учёл, что на момент совершения правонарушения у водителя истёк срок действия водительского удостоверения. Причём, как поясняет защитник водителя, это обстоятельство мировому судье было известно. Если срок действия водительского удосто-

верения истёк, то у автомобилиста нет права на управление, а значит, и лишать его нечего.

Для привлечения к ответственности таких водителей есть другие статьи КоАП. Например, в данной ситуации часть 3 статьи 12.8, которая предусматривает ответственность за управление в нетрезвом виде человеком без прав или лишённым такого права, если это не уголовный состав, в виде ареста от 10 до 15 суток. Или штрафа в 30 тысяч рублей, если арест не может быть применим.

Поясним, что за повторное управление в нетрезвом виде грозит статья Уголовного кодекса. Но прав можно лишиться не только за управление в нетрезвом виде, но и за движение по встречной полосе либо за повторный проезд на красный свет. Так вот, в подобных случаях к гражданину, лишённому прав, должна применяться часть 3 статьи 12.8. Равно как и в случаях, когда истёк срок действия водительского удостоверения. Ведь когда он истекает, то, согласно закону «О безопасности дорожного движения», прекращается и право управления.

Однако областной суд эти доводы не учёл. Он отметил, что защитник неверно понимает правовые нормы и составы административных правонарушений, предусмотренные частью 1 и частью 3 статьи 12.8 КоАП. А вот Верховный суд с таким решением не согласился. Он подтвердил правоту защитника, указав, что поскольку водитель на момент совершения нарушения не имел права управления, то и лишать его нечего. В данном случае его действия должны быть квалифицированы по части 3 статьи 12.8 КоАП. И вот тут наступает самое интересное. Так как эта

статья предусматривает более суровое наказание, чем вынесенное ранее, то переквалифицировать действия водителя нельзя, поскольку это повлечёт ухудшение его положения. А поэтому Верховный суд принял решение отменить решения нижестоящих судов и прекратить производство по делу в связи с отсутствием состава административного правонарушения.

четверг

По мнению высокого суда, арест на 15 суток — более суровое наказание, чем лишение прав на полтора года и штраф 30 тысяч рублей

Однако практика показывает, что многие лихачи довольно легко относятся к такому наказанию, как арест. Именно по этой причине потребовалось вводить уголовную ответственность за повторное управление в нетрезвом виде или повторный отказ от медосвидетельствования. И, надо сказать, многие водители поменяли бы лишение прав на полтора года на арест на 15 суток. И такая лазейка в законодательстве осталась. Но только для тех, у кого истёк срок действия водительского удостоверения.

Правда, стоит напомнить, что часть 1 статьи 12.7 КоАП предусматривает наказание за управление автомобилем без прав в виде штрафа от 5 до 15 тысяч рублей. А вот за управление автомобилем человеком, лишённым прав, ему будет грозить в соответствии с частью 2 статьи 12.7 КоАП штраф 30 тысяч либо арест до пятнадцати суток, либо обязательные работы на срок от ста до двухсот часов.

Прецедент

Срок для коммунальщика

До шести лет лишения свободы грозит коммунальщику за смерть женщины, на которую упала ледяная глыба.

Руководителю управляющей компании грозит реальный срок за смерть женщины, на которую с крыши упал кусок льда. Трагедия случилась в марте 2019 года в Симе (Ашинский район, Челябинская область), напоминает прессслужба региональной прокуратуры.

Отвечать за неубранный снег придётся заместителю директора управ-

ляющей компании 000 «Симское ЖКХ». Мужчину обвиняют по статье «Производство, хранение, перевозка либо сбыт товаров и продукции, выполнение работ или оказание услуг, не отвечающих требованиям безопасности, повлекшие по неосторожности причинение тяжкого вреда здоровью либо смерть человека».

«По версии следствия, обвиняемым были нарушены требования статьи 161 Жилищного кодекса РФ, а также правила содержания общего имущества в много-квартирном доме, согласно которым

общее имущество многоквартирного дома должно содержаться в состоянии, обеспечивающем безопасность для жизни и здоровья граждан», – говорится в сообщении надзорного органа.

В тот день возле дома № 8 по улице Кирова после падения ледяной глыбы погибла 61-летняя женщина. В ходе расследования уголовного дела управляющая компания оказала материальную помощь семье погибшей в размере 50 тысяч рублей.

Уголовное дело направлено в Ашинский городской суд для рассмотрения по существу. Должностному лицу грозит до шести лет лишения свободы со штрафом в размере 500 тысяч