**Азбука потребителя: Участие в долевом строительстве жилья.**

**Виды обеспечения исполнения обязательств застройщика.**

Одним из существенных (обязательных) условий договора долевого участия в строительстве (*ДДУ*) является наличие обеспечения исполнения обязательств застройщика перед потребителями (ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее – Закон № 214-ФЗ).

**Виды обеспечения исполнения обязательств застройщика:**

**Залог - обязательный способ обеспечения обязательств в силу закона**

Предмет залога:

- земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды (субаренды) на него - с даты регистрации договора ДДУ с потребителем;

- объект незавершенного строительства - с даты регистрации застройщиком права на такой объект при возникновении оснований для обращения взыскания на предмет залога (например, в случае банкротства застройщика);

- объект долевого строительства - с даты получения застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и  до даты передачи объекта долевого строительства потребителю.

При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав МКД (иного объекта недвижимости) и не являющиеся объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения застройщиком указанного разрешения.

**Иные способы обеспечения исполнения обязательств:**

1. Договор ДДУ с первым потребителем  зарегистрирован  застройщиком до 20.10.2017г. (дата регистрации Фонда защиты прав дольщиков)

Обязательный способ обеспечения по выбору застройщика:

- поручительство банка,

- страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения потребителю

2. Договор ДДУ с первым потребителем  зарегистрирован  застройщиком после  20.10.2017г.

Обязательные способы обеспечения:

- уплата обязательных отчислений в Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства,

- в случае получения застройщиком целевого кредита в банке -открытие и ведение счета эскроу,

- в случае несоответствия уставного капитала застройщика требованиям законодательства

- поручительство учредителя (участника) застройщика.

Дополнительный способ обеспечения по желанию застройщика - страхование риска ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств.

Таким образом, залог в силу закона является обязательным способом обеспечения исполнения обязательств застройщика (ст. 13 Закона № 214-ФЗ) не зависимо от даты регистрации договора ДДУ с первым потребителем. Одновременно с залогом должны применяться иные способы обеспечения, виды которых зависят от даты регистрации ДДУ с первым потребителем (ч. 7, 8, 17 ст. 25 Федеральным законом от 29.07.2017 № 218-ФЗ «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».