**В закон о долевом строительстве многоквартирных домов внесены изменения**

С 01.01.2017 года вступили в силу ряд поправок в Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Указанные изменения направлены на комплексную защиту интересов покупателей.

Статья 4 Закона дополнена пунктом 4.1., согласно которому условия договора, предусмотренные частью 4 настоящей статьи, должны соответствовать информации, включенной в проектную декларацию на момент заключения договора. Договор, заключенный в нарушение данного требования, может быть признан судом недействительным только по иску участника долевого строительства, заключившего такой договор.

Помимо общих оснований для признания сделки недействительной, добавляется еще одно - это ее несоответствие проектной документации.

Указанной нормой законодатель фактически защищает "дольщиков" от недобросовестных застройщиков, желающих умолчать либо представить несоответствующую действительности информацию о продаваемом имуществе.
Еще одним изменением является определение цены договора. Предполагается, что изменения внесут ясность в порядок расчета цены договора, а понижающий коэффициент будет устанавливаться подзаконным актом, т.е. иметь регламентированный характер. Таким образом, законодатель исключил любую возможность установления застройщиками собственных понижающих коэффициентов.

Изменением, способствующим минимизации рисков дольщиков, является попытка законодателя нормативно обеспечить целевое расходование денежных средств. Так, ст. 18 Закона перечисляет цели для использования денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договору.

Еще одной нормой, являющейся мерой дополнительной защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства является статья 23.2 Закона, согласно которой допускается создание фонда, средства которого формируются за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков, привлекающих денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

Изменения направлены на ограничение свободной воли застройщика, упорядочения отношений посредством более детальной регламентации отдельных сфер правоотношений.