



Нововведения в законодательстве о долевом строительстве жилья

**Выступает: Мрочко Анастасия Владимировна –
консультант отдела контроля в области долевого строительства**

**1. Требования к застройщику
(ч. 2 ст. 3 Федерального закона № 214-ФЗ)**

2. Допустимое количество разрешений на строительство (одно разрешение на строительство — один застройщик).

ИСКЛЮЧЕНИЯ:

- не распространяется на «старых застройщиков» с разрешениями до 01.07.2018;
- можно получать несколько разрешений на строительство в пределах одного градостроительного плана, либо в пределах одного проекта планировки;
- по договорам КОТ и РЗТ (комплексного освоения территории и развития застроенных территорий).

3. Специальный счет и банковское сопровождение

Разъяснения – Письмо Минстроя № 34785-В2/07 от 15.08.2018).

Устанавливается запрет принимать оплату по договорам долевого участия в наличной форме (ч.3 ст. 5, ч.5 ст.18.2 Федерального закона № 214-ФЗ).

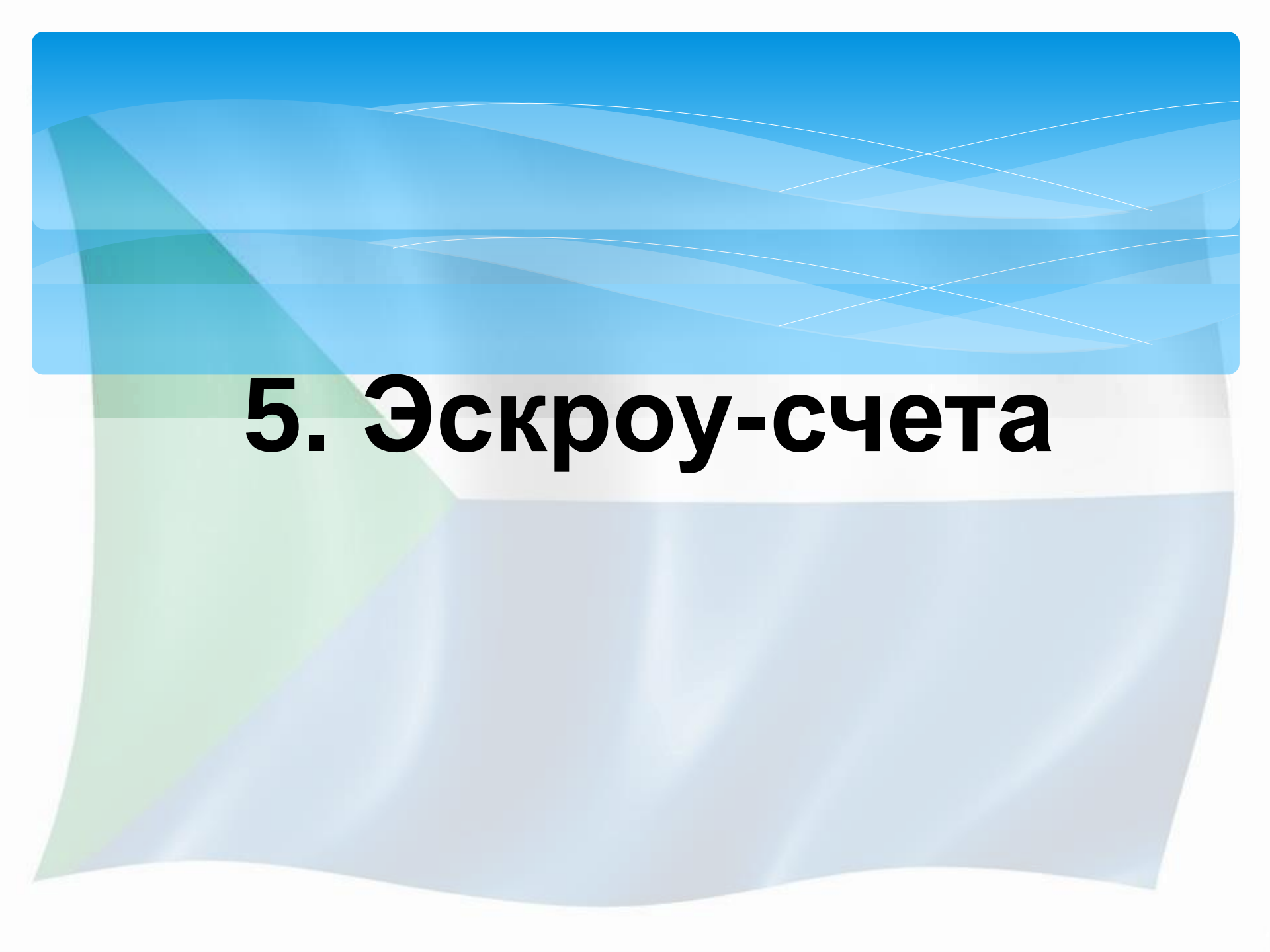
Постановление Правительства РФ от 01.08.2018 N 897 "Об утверждении состава документов, необходимых для проведения операций по расчетному счету застройщика"

4. Расходы застройщика

ст. 18 Федерального закона № 214-ФЗ

Основная деятельность только в рамках одного разрешения на строительство

Не распространяются на общества, осуществляющие строительство по разрешениям, полученным до 1 июля 2018 года, а также не применяются к застройщикам, использующим эскроу-счета.



5. Эскроу-счета

Приобретение недвижимости сегодня



Дольщик передает деньги "напрямую" застройщику.



Застройщик тратит деньги дольщика на строительство.

Застройщик не построил дом.



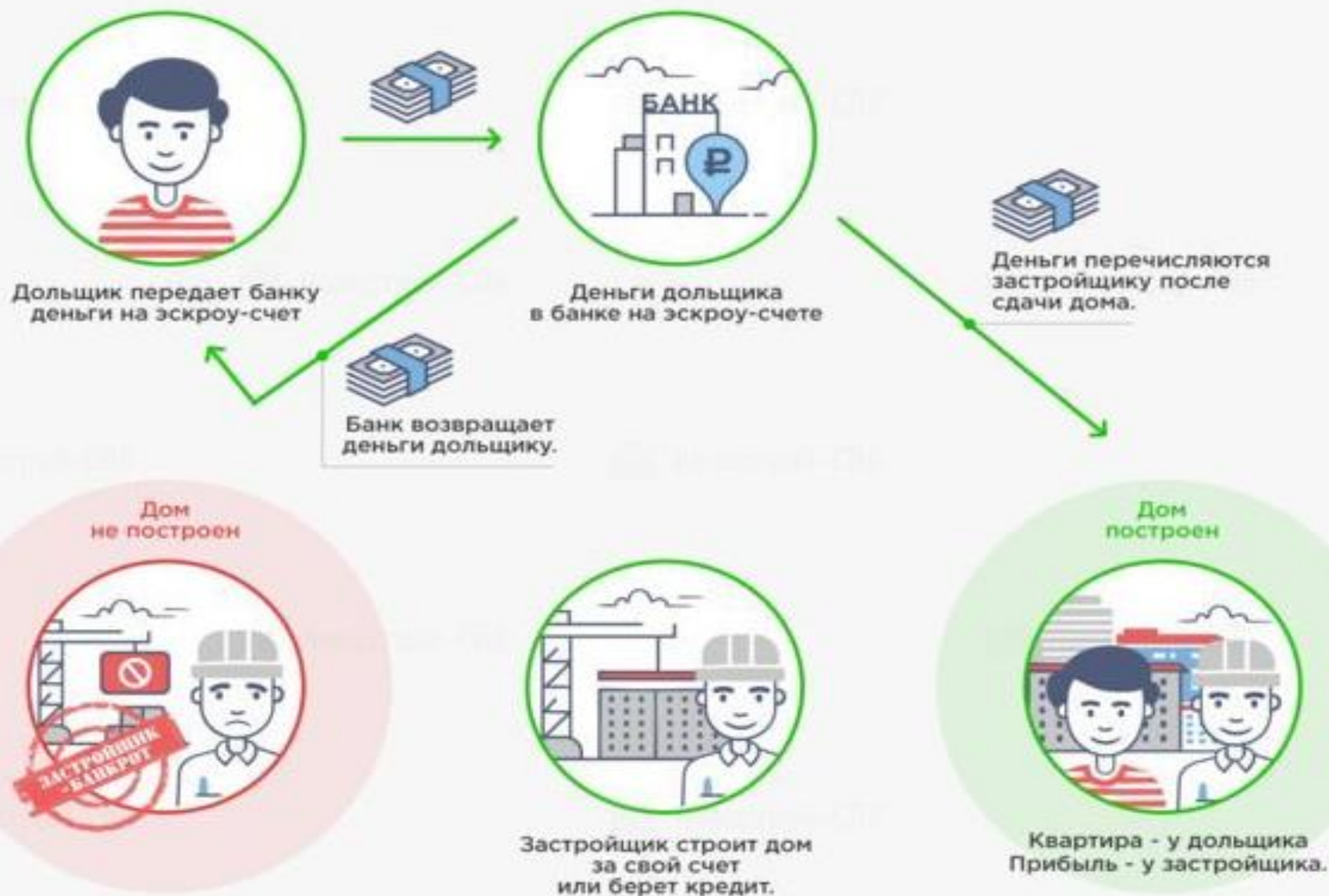
Дольщик остался без денег и квартиры.



Застройщик построил дом.

Квартира - у дольщика
Прибыль - у застройщика.

Приобретение недвижимости с 1 июля 2019 г. с применением эскроу-счета



6. Нормативы финансовой устойчивости

Постановление Правительства РФ
от 21.04.2006 N 233 (ред. от 26.01.2018)

"О нормативах оценки финансовой
устойчивости деятельности застройщика";

Приказ ФСФР РФ от 30.11.2006 N 06-137/пз-н
(ред. от 03.12.2009) "Об утверждении
Инструкции о порядке расчета нормативов
оценки финансовой устойчивости
деятельности застройщика"

7. Требования к органам управления и участникам

ст. 3.2 Федерального закона № 214-ФЗ

8. Раскрытие информации

Сайт застройщика



ЕИСЖС

**Порядок регламентирован Приказом Минстроя № 275/пр
от 11.05.2018**

С 01.10.2018 появляется административная ответственность за неразмещение информации на ЕИСЖС (ст. 13.19.3 КоАП).

административный штраф на должностных лиц в размере от 15 000 до 30 000 рублей; на юридических лиц - от 50 000 до 200 000 рублей

Повторное

**административный штраф на должностных лиц в размере от 40 000 до 80 000 рублей или дисквалификация на срок от 1 до 3 лет;
на юридических лиц - от 200 000 до 400 000 рублей**

9. Достройка домов и объектов инфраструктуры

Завершение строительства проблемных объектов (включая объекты инфраструктуры) будет осуществляться Фондом защиты прав граждан — участников долевого строительства за счет взносов.

10. Жилищные кооперативы и сертификаты

На рынке остаются только созданные до 1 июля 2018 года ЖСК и ЖНК, остальные кооперативы не вправе будут быть застройщиками и привлекать денежные средства.

11. Новый документ к отчетности застройщика

**Сводная накопительная ведомость
проекта строительства**

п. 6 ч. 6 ст. 23 Федерального закона № 214-ФЗ

12. Новая форма проектной декларации

Приказ Минстроя России от 31.08.2018 № 552/пр "О внесении изменений в форму проектной декларации, утвержденную Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 20 декабря 2016 г. N 996/пр" (вступает в силу с 02.10.2018)



Спасибо за внимание!