

Госдума приняла поправки в законодательство о долевом строительстве жилья

В частности, нововведения смягчают требования к опыту застройщиков и вводят ряд требований к проектам, одобренным до 1 июля 2018 года

Госдума на заседании в среду приняла в третьем, окончательном чтении поправки в закон о долевом строительстве (214-ФЗ), которые смягчают требования к опыту участия застройщиков в строительстве многоквартирных домов (МКД) и вводят ряд требований к компаниям, получившим разрешения на проведение работ до 1 июля 2018 года.

Согласно документу, требования к общей площади МКД, опытом строительства которых в течение не менее чем трех лет должна обладать организация, чтобы иметь статус застройщика в сфере долевого строительства, снижается с 10 до 5 тыс. кв.м.

Также в закон вводится понятие “целевого кредита”. Это кредит или заем на строительство МКД или иного объекта недвижимости в соответствии с условиями договора, заключенного между застройщиком и кредитором (банком или учредителем застройщика). Средства займа могут быть использованы только на указанные в законе цели, связанные со строительством.

Со дня вступления закона в силу правило о том, что с момента регистрации договора долевого участия земельный участок и строящийся на нем МКД находятся в залоге у дольщиков, не применяется при заключении договоров долевого участия с применением механизма счетов эскроу. Число расчетных счетов застройщика не должно превышать количество разрешений на строительство. Застройщику запрещают одновременно привлекать денежные средства дольщиков для строительства объектов недвижимости по нескольким градостроительным планам земельного участка или утвержденным проектам планировки территории.

В перечень операций, проведение которых разрешено по расчетному счету застройщика, включается оплата расходов, связанных с содержанием жилых или нежилых помещений, машиномест, а также плата за коммунальные услуги, если со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию таких объектов право собственности на указанные помещения не зарегистрировано. Также для дольщиков вводится возможность в рамках банкротства застройщика предъявлять требования о передаче дольщикам в собственность нежилых помещений площадью не более 7 кв.м, а также машиномест.

Вводится запрет на проведение плановых проверок в отношении лиц, осуществляющих привлечение денежных средств дольщиков для строительства МКД или иных объектов недвижимости.

В законе содержится блок поправок, связанных с деятельностью Фонда защиты прав участников долевого строительства.

“Мы наделяем фонд по основаниям и в порядке, которые установлены правительством, правом осуществлять проверку финансово-хозяйственной деятельности застройщиков в целях своевременного выявления признаков неплатежеспособности или недостаточности их имущества”, – сообщил ранее глава думского комитета по собственности Николай Николаев.

Кроме того, для завершения строительства в случае банкротства застройщика конкурсные управляющие смогут заключать с фондом договоры, которые предусматривают передачу жилых и нежилых помещений. Заключение таких договоров с иными лицами не допускается. Закон заменяет солидарную ответственность бенефициаров застройщика за убытки, причиненные по их вине дольщикам, на субсидиарную. Описываются в поправках и особенности банкротства жилищно-строительных кооперативов (ЖСК).

Застройщики, получившие разрешения на строительство до 1 июля 2018 года, должны будут открыть банковский счет в одном

уполномоченном банке в отношении каждого разрешения на строительство. Для них также вводятся дополнительные ограничения, в том числе на привлечение средств в форме кредитов, займов, ссуд. Речь при этом не идет о целевых кредитах на строительство. Также вводятся ограничения на создание коммерческих и некоммерческих организаций, участие в уставных капиталах хозяйственных обществ, имуществе иных коммерческих и некоммерческих организаций.

Закон вступит в силу со дня его официального опубликования, но предусматривается ряд переходных положений.

В октябре прошлого года президент Владимир Путин поручил разработать план поэтапного отказа от долевого строительства. В декабре правительство утвердило “дорожную карту” по замещению средств граждан, привлекаемых для строительства многоквартирных домов, банковским кредитованием и иными формами финансирования. Согласно документу, с 1 июля 2019 года российские застройщики будут обязаны работать по эскроу-счетам, на которых будут аккумулироваться средства граждан. Строительные компании не смогут пользоваться этими деньгами до окончания работ, их будут кредитовать банки.

Источник: minstroyrf.ru