

# **СЛУШАНИЯ**

**по вопросам реализации ФЗ от 29 июля 2017  
г. № 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»**

**г. Астрахань**

**31.08.2017**

# ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ 218-ФЗ

- В соответствии с Федеральным законом от 29 июля 2017 г. № 218-ФЗ создается **Публично-правовая компания "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства"** (далее - Фонд) в целях реализации государственной жилищной политики, направленной на повышение гарантии защиты прав и законных интересов граждан - участников долевого строительства, средства которых привлекаются для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) жилых домов блокированной застройки, состоящих из трех и более блоков, по договорам участия в долевом строительстве.
- После государственной регистрации Фонда (*не позднее девяноста дней со дня вступления в силу 218-ФЗ*) **в обязанности застройщика войдет уплата обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд**, в отношении многоквартирного дома и (или) жилого дома блокированной застройки, состоящего из трех и более блоков, если договор участия в долевом строительстве с первым участником долевого строительства такого объекта недвижимости представлен на государственную регистрацию.
- **Размер обязательных отчислений (взносов) застройщиков в компенсационный фонд составит 1,2 процента от согласованной сторонами цены каждого договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу жилого помещения.**

# ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ 218-ФЗ (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

- **Обязательные отчисления (взносы) застройщиков вносятся на номинальный счет Фонда** не менее чем за три рабочих дня до даты представления документов на государственную регистрацию договора. Такой счет открывается в кредитной организации, соответствующей требованиям 218-ФЗ. Учет находящихся на номинальном счете денежных средств каждого застройщика обязан вести Фонд.
- **Денежные средства с номинального счета перечисляются на счет компенсационного фонда** в течение трех рабочих дней со дня получения Фондом от органа регистрации прав уведомления о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве.
- **По требованию застройщика денежные средства с номинального счета перечисляются ему** в течение пяти рабочих дней со дня поступления такого требования **в случае:**
  - 1) отказа в государственной регистрации договора участия в долевом строительстве;
  - 2) отказа сторон от совершения сделки;
  - 3) излишней уплаты застройщиком денежных сумм.

# ИСПОЛЬЗОВАНИЕ СРЕДСТВ КОМПЕНСАЦИОННОГО ФОНДА

- ⊙ 1) на выплату возмещения гражданам - участникам долевого строительства;
- ⊙ 2) на финансирование мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства;
- ⊙ 3) на финансирование расходов Фонда, связанных с осуществлением предусмотренных функций и полномочий Фонда за счет части доходов, получаемых от инвестирования средств компенсационного фонда.

# ИЗМЕНЕНИЯ, ВНЕСЕННЫЕ В 214-ФЗ «ОБ УЧАСТИИ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ ...»

По разрешениям на строительство, полученным начиная с 1 июля 2018 года:

- ⊙ застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства при условии, что строительство осуществляется **в пределах одного разрешения на строительство;**
- ⊙ размер собственных средств застройщика должен составлять **не менее чем десять процентов от проектной стоимости строительства**, размещенных на банковском счете, открытом в уполномоченном банке. Застройщик вправе иметь только один расчетный счет;
- ⊙ у застройщика **отсутствуют обязательства по кредитам, займам, ссудам**, за исключением целевых кредитов, связанных с привлечением денежных средств участников долевого строительства

# ИЗМЕНЕНИЯ, ВНЕСЕННЫЕ В 214-ФЗ «ОБ УЧАСТИИ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ ...»

(ПРОДОЛЖЕНИЕ)

По разрешениям на строительство, полученным начиная с 1 июля 2018 года:

- застройщиком не осуществлены выпуск или выдача ценных бумаг, за исключением акций;
- обязательства застройщика, не связанные с привлечением денежных средств участников долевого строительства и со строительством объектов в пределах одного разрешения на строительство, на дату направления проектной декларации в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации не превышают один процент от проектной стоимости строительства;
- имущество, принадлежащее застройщику, не используется для обеспечения исполнения обязательств третьих лиц а также для обеспечения исполнения собственных обязательств застройщика, не связанных с привлечением денежных средств участников долевого строительства;
- у застройщика отсутствуют обязательства по обеспечению исполнения обязательств третьих лиц.

# ИЗМЕНЕНИЯ, ВНЕСЕННЫЕ В 214-ФЗ «ОБ УЧАСТИИ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ ...» (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

## С 1 января 2018 года:

- у застройщика возникает обязанность по размещению информации в единой информационной системе жилищного строительства, предусмотренная Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве..." (в редакции 218-ФЗ);
- вносится ряд изменений в ФЗ о банкротстве.

# ОБСУЖДЕНИЕ 218-ФЗ В СОВЕТЕ ФЕДЕРАЦИИ

После вступления в силу Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ в Совете Федерации состоялось совещание по вопросам ключевых аспектов его реализации. Участники совещания – представители профессионального сообщества высказали ряд критических замечаний по закону:

- большие проблемы вызывает принцип «один застройщик – одно разрешение на строительство»;
- 218-ФЗ задает противоположный вектор развития застройщиков – не на укрупнение, а на разукрупнение компаний;
- норма прибыли проектов по строительству многоквартирных домов не превышает 6 %, поэтому установленный порог по наличию 10 % собственных средств застройщика перед началом проекта выше экономических возможностей большинства региональных застройщиков;
- конфликт 218-ФЗ с законом о госзакупках № 44-ФЗ, который требует, чтобы на каждый госконтракт подрядчик открывал отдельный расчетный счет, тогда как по 218-ФЗ застройщик может иметь только один расчетный счет.