

## **Внесены изменения в законодательство о долевом строительстве.**

Правительством РФ внесен в Государственную Думу, принят, подписан Президентом РФ и вступил в силу с 01.07.2018 Федеральный закон от 01.07.2018 № 175-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве...», в соответствии с которым устанавливаются новые требования к застройщикам по объектам, **разрешение на строительство которых получено после 1 июля 2018 года:**

1) устанавливаются ограничения по привлечению денежных средств граждан для строительства жилищными **кооперативами** (будет возможно только в случае предоставления кооперативам земли в безвозмездное срочное пользование из муниципальной собственности или государственной собственности);

2) ограничительное условие «один застройщик – одно разрешение на строительство» дополняется возможностью осуществлять строительство **по нескольким разрешениям:**

- в соответствии с градостроительным планом земельного участка или утвержденным проектом планировки территории

- на одном или нескольких земельных участках, расположенных в границах застроенной территории, в отношении которой заключен договор о развитии застроенной территории

- на одном или нескольких земельных участках, расположенных в границах территории, в отношении которой заключен договор о комплексном освоении территории или договор о комплексном развитии территории.

3) При нескольких разрешениях на строительство застройщик должен иметь **отдельный расчетный счет** в банке в отношении каждого разрешения на строительство.

4) Застройщик вправе расторгнуть договор банковского счета с уполномоченным банком, в этом случае застройщик, а вслед за ним технический заказчик и генеральный подрядчик обязаны перевести все суммы денежных средств на новые банковские счета **в одном и том же банке.**

5) Требование к застройщику о наличии денежных средств в размере не менее 10% от проектной стоимости строительства на банковском счете дополнено **альтернативой** – наличии у застройщика кредитного договора на строительство в размере не менее 40% от проектной стоимости строительства.

6) Создается **Единая информационная система жилищного строительства**, в которой застройщик, орган надзора и Росреестр будут размещать сведения о строительстве жилых домов. **Отменены обязательные сайты** застройщиков.

В Единой информационной системе через систему **личных кабинетов** наряду с другими сведениями теперь будут размещаться:

– Единый реестр застройщиков, в который вносятся сведения о застройщике многоквартирного дома. Постановлением Правительства еще будет

дополнительно отрегулирован механизм включения строительных компаний в данный реестр.

- градостроительный план земельного участка.
- правоустанавливающие документы на земельный участок.
- проектная декларация и ее изменения.
- схема планировочной организации земельного участка, с обозначением места размещения объекта капитального строительства, подъездов и проходов к нему, границ зон действия публичных сервитутов, объектов археологического наследия.
- документ, содержащий информацию о расчете размера собственных средств и нормативах финансовой устойчивости застройщика (размещается ежеквартально)
- извещение о начале строительства.
- сведения о договорах участия в долевом строительстве, заключенных в отношении объектов долевого строительства в многоквартирном доме.
- фотографии объекта (размещаются ежемесячно).
- разрешение на строительство объекта
- разрешение на ввод в эксплуатацию объекта.
- информация о средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения на первичном рынке жилья в субъекте РФ (размещает орган власти).

7) Застройщику разрешено **использовать денежные средства** не только для арендной платы за земельные участки, но и для приобретения земельных участков в собственность или в аренду, внесения платы за изменение вида разрешенного использования;

8) Оплата договоров долевого участия производится **только в безналичном** порядке.

9) Застройщик вправе осуществлять строительство с привлечением денежных средств участников долевого строительства при **обязательном** условии - размещении денежных средств дольщиков на счетах **эскроу** (если договор участия в долевом строительстве с первым участником долевого строительства такого объекта недвижимости представлен на государственную регистрацию **после 1 июля 2019 года**).

При привлечении средств чрез счета эскроу застройщик имеет следующие льготы:

- не применяется ограничительное условие «один застройщик – одно разрешение на строительство» (то есть можно строить по нескольким разрешениям одновременно);
- застройщиком может быть лицо без 3-летнего опыта участия в строительстве;
- к застройщику не предъявляются требования о размере собственных средств и имущества, об отсутствии недоимок по платежам;

- к застройщику не предъявляются требования о счете в одном и том же банке с техническим заказчиком и генеральным подрядчиком;
- не нужно отчислений в компенсационный фонд долевого строительства;
- не применяется залог для обеспечения обязательств застройщика;
- нет ограничений по использованию денежных средств застройщиком.

10) Проценты на счета эскроу не начисляются (ранее - начислялись).

11) Застройщик получает деньги со счета эскроу в течение 10 дней после предоставления банку: 1) разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома 2) документа из Росреестра о гос.регистрации права собственности в отношении одного объекта долевого строительства в составе многоквартирного дома **или** сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства. Ранее деньги перечислялись в течении 10 дней после с даты представления застройщиком банку передаточного акта между застройщиком и дольщиком.

### Схема работы застройщика и банка со счетами эскроу

