

Если договор участия в долевом строительстве с первым участником долевого строительства представлен на государственную регистрацию **после 1 июля 2019 года**, то Застройщик вправе осуществлять строительство с привлечением денежных средств участников долевого строительства **только путем размещения денежных средств дольщиков на счетах эскроу**.

На счета эскроу с 1 июля 2018 года не начисляются проценты банка

Застройщик сможет получить 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.

При привлечении средств через 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 техническими 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.



Регистрационный номер
СРО-С-128-21122009

Ассоциация – региональное

отраслевое объединение

работодателей

саморегулируемая организация

«Астраханские строители»

СХЕМА РАБОТЫ СО СЧЕТАМИ ЭСКРОУ



Изменения Федерального
закона "Об участии в
долевом строительстве..."
с 01.07.2018

В соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ **"Об участии в долевом строительстве** многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" **в редакции Федерального закона от 1 июля 2018 г. N 175-ФЗ** 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) 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.

5) 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;

б) Оплата договоров долевого участия производится только в безналичном порядке.

7) 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:

а) Единый реестр застройщиков;

б) градостроительный план земельного участка;

в) правоустанавливающие документы на земельный участок;

г) проектная декларация и ее изменения;

д) 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;

е) документ, содержащий информацию о расчете размера собственных средств и нормативах финансовой устойчивости застройщика (размещается ежеквартально);

ж) извещение о начале строительства;

з) сведения о заключенных договорах участия в долевом строительстве;

и) фотографии объекта (размещаются ежемесячно).

к) разрешение на строительство объекта;

л) разрешение на ввод в эксплуатацию объекта;

м) информация о средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения на первичном рынке жилья в субъекте РФ (размещает орган власти).

В соответствии с ч.8 ст. 8 Федерального закона № 175-ФЗ застройщик в срок **до 1 сентября 2018 года** обязан открыть **банковский счет** в одном уполномоченном банке в отношении каждого разрешения на строительство. Реквизиты данного счета должны быть указаны в проектной декларации застройщика. По расчетному счету застройщика **не допускается** совершение следующих операций:

1) операции, связанные с обеспечением исполнения обязательств третьих лиц;

2) операции, связанные с обеспечением исполнения собственных обязательств застройщика перед третьими лицами, не связанных с привлечением денежных средств участников долевого строительства и со строительством (созданием) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство;

3) предоставление ссуд, займов;

4) покупка ценных бумаг;

5) операции, связанные с созданием коммерческих и некоммерческих организаций, участием в уставных капиталах хозяйственных обществ, имуществе иных коммерческих и некоммерческих организаций;

6) оплата выпускаемых (выдаваемых) застройщиком ценных бумаг, за исключением оплаты выпускаемых им акций.

Указанные ограничения не применяются по обязательствам застройщика, которые возникли **до 1 июля 2018 года**.

Применение ограничений по банковским счетам в зависимости от момента возникновения обязательства

