

С 01 июля 2018 года вступают в силу изменения в законодательство о долевом строительстве

Федеральным законом от 29.07.2017 №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» внесены существенные изменения в законодательство в сфере долевого строительства, которые вступают в силу с 01.07.2018.

Во-первых, изменено понятие «застройщика». Так, застройщиком, по общему правилу, сможет выступать только хозяйственное общество, наименование которого должно содержать слова «специализированный застройщик» и которое (или основное общество которого либо любое из дочерних хозяйственных обществ основного общества) имеет не менее чем трехлетний опыт участия в строительстве (создании) многоквартирных домов общей площадью не менее 10 000 квадратных метров в совокупности, при наличии полученных в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешений на ввод в эксплуатацию таких многоквартирных домов в качестве застройщика и (или) технического заказчика и (или) генерального подрядчика в соответствии с договором строительного подряда

Кроме того, законодателем введен принцип «один застройщик - одно разрешение на строительство». Это означает, что застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства одного или нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства, при условии, что строительство (создание) указанных многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в пределах одного разрешения на строительство.

Введено требование о наличии у застройщика собственных средств, размер которых должен составлять не менее 10% от планируемой проектной стоимости строительства. На дату направления проектной декларации в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта РФ, осуществляющий государственный контроль (надзор) в области долевого строительства, собственные средства застройщика в размере не менее установленного Законом должны быть в наличии на его банковском счете.

С 1 июля 2018 года застройщик вправе иметь только один расчетный счет в уполномоченном банке, через который должны осуществляться все расчеты по ведению строительства долевого объекта (расчетный счет застройщика).

Также положениями Закона №218-ФЗ конкретизирован порядок распределения застройщиком денежных средств дольщикам, привлеченных для осуществления строительства, расширен перечень статей расходов, на покрытие которых такие денежные средства могут быть направлены застройщиком. При этом отдельные статьи расходов ограничены. Например, расходы на рекламу, коммунальные услуги, услуги связи, затраты, связанные с арендой нежилого помещения в целях обеспечения деятельности застройщика, включая размещение органов управления и работников застройщика, а также

их рабочих мест и оргтехники, не могут составлять более 10% от проектной стоимости строительства. А совокупный размер авансовых платежей в целях строительства объекта долевого участия, подготовки проектной документации и выполнения инженерных изысканий, проведения экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, строительства инженерных сетей, подготовки документации по планировке территории, строительства инфраструктуры не должен превышать 30% от проектной стоимости строительства».