



# ИЗМЕНЕНИЯ В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ О СТРОИТЕЛЬСТВЕ, ЗАПРЕТ НА ПРИВЛЕЧЕНИЕ ДОЛЬЩИКОВ И ИНЫЕ ВАЖНЫЕ НОВЕЛЛЫ

---

Евгений Голодненко  
Помощник юриста  
Юридическая фирма  
"Инмар"

## Ужесточаются требования к застройщикам по объектам, разрешение на строительство которых получено после 1 июля 2018 года

- Изменения вводят в закон новое понятие — **«специализированный застройщик»**. Им может быть исключительно хозяйственное общество — корпоративные коммерческие организации в виде обществ с ограниченной ответственностью или акционерных обществ.
- Кроме того, застройщик должен выполнять только функцию строительства и не заниматься иными видами деятельности, а также иметь в наличии не менее трёх лет опыта работы на рынке строительства многоквартирных домов (в качестве застройщика, технического заказчика или генподрядчика). Также необходимо наличие разрешений на ввод в эксплуатацию не менее 10 тыс. кв. м многоквартирных домов.
- Добавляется ограничительное условие: **«один застройщик – одно разрешение на строительство – один земельный участок»**. Застройщик вправе привлекать денежные средства граждан только по одному разрешению на строительство.

# 1 застройщик — 1 разрешение на строительство — 1 участок

Для девелоперов это означает невозможность возводить сразу несколько зданий, а также запрет на строительство инфраструктуры вне пределов участка. Таким образом, становятся невозможными все проекты комплексного освоения территорий.

Новое правило может привести к удлинению сроков реализации проекта и повышению цен на недвижимость, особенно если речь идет о крупных объектах.

# Создание реестра застройщиков

Реестр представляет собой открытый и общедоступный перечень застройщиков.

Постановлением Правительства еще будет дополнительно отрегулирован механизм включения строительных компаний в данный реестр. Но уже сегодня можно сказать, что реестр поможет гражданам определять надежность той или иной строительной компании и связываться с фирмами-однодневками. Так что поправки в нормативный акт в этой части будут очень полезны для будущих дольщиков.



## **Повышаются требования к информационной открытости застройщика.**

На своем официальном сайте застройщик обязан будет размещать в полном объеме промежуточную бухгалтерскую отчетность в срок не позднее 5-ти календарных дней после окончания соответствующего отчетного периода, годовую бухгалтерскую отчетность и аудиторское заключение в срок не позднее 120-ти календарных дней после окончания соответствующего отчетного года. Эту же информацию застройщик будет обязан размещать в единой информационной системе жилищного строительства, такая обязанность возникает с 1 января 2018 года.

В проектной декларации застройщик будет обязан указывать информацию и о соответствии требованиям закона определенных физических лиц органов управления компанией.

# Банковский контроль

Застройщик, технический заказчик и генеральный подрядчик должны иметь счета в одном уполномоченном банке.

## В результате:

- Двойной контроль за финансовыми потоками строителей снижает риск вывода активов из строительства и последующего преднамеренного банкротства застройщика.
- Банковский контроль можно расценить как своеобразный тест на возможности банков контролировать рынок долевого строительства.
- Широкое взаимодействие одних коммерческих структур (застройщиков) с другими коммерческими структурами (банками), особенно когда первые поставлены в зависимость от вторых, почти всегда дает широкое поле для злоупотребления и коррупции.

# Счета эскроу

## Последствия:

Это, безусловно, повышает надежность сделок с недвижимостью. Ведь если строительная компания вдруг становится банкротом, дольщик получит свои деньги назад с эскроу-счета.

Но для застройщика это достаточно проблемный момент. Дольщики, передавая свои средства строительной компании, в определенном смысле дают ей беспроцентный кредит. В том случае, если деньги лежат на счету эскроу, застройщик либо строит на свои средства, либо берет на строительство кредит у этого же банка, но, естественно, под проценты.

Таким образом, фактически «не вынимая» деньги из банка, кредитная организация получает возможность получать проценты и с участника долевого строительства, и с застройщика.

# Компенсационный фонд

В ноябре начнет функционировать Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства, куда застройщик будет обязан отчислять 1,2% от стоимости каждого заключенного ДДУ.

В дальнейшем из этого фонда будут выделяться средства на достройку возникших проблемных объектов или на выплату денежной компенсации дольщикам.

## **Возможные последствия:**

Новый механизм действительно даст гарантию дольщикам, что их квартиры будут построены и сданы в эксплуатацию.

Однако увидеть работу фонда в действии можно будет не ранее 2018 года, поскольку он начнет работать только в ноябре, а взносы в него будут делаться только за новые проекты, которые стартуют в ноябре и позднее. Таким образом, дольщики более “ранних” домов на защиту Компфонда рассчитывать не смогут.



# Уставной капитал

Так, для возведения дома площадью 1500 кв.м. уставной капитал должен составлять 2,5 миллиона рублей или более.

Если нужных средств у застройщика нет, он теряет возможность привлекать деньги дольщиков, и должен либо строить дом за собственные средства, либо пользоваться поручительством более крупных компаний или учредителей.

# Вывод

- Появились новые требования к созданию и работе застройщиков, финансированию строительства и процессу создания многоквартирных домов;
- Создан новый способ обеспечения обязательств застройщика в виде публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства».
- Очевидным результатом новелл на практике станет уход с рынка большинства мелких и средних строительных компаний, многие из которых не смогут работать по новым правилам.
- Взят общий курс на замену долевого участия банковским кредитованием и иными формами финансирования.



СПАСИБО ЗА  
ВНИМАНИЕ!

---