

Прокуратура Кировского района г. Самары разъясняет: «Какие изменения в Закон о долевом строительстве вступили в силу с 1 июля 2018 года?»



Отвечает исполняющий обязанности прокурора Кировского района г. Самары **Михаил Плетнев**.

Нововведения в Закон 214-ФЗ ужесточили требования к строительным организациям, осуществляющим возведение многоквартирных домов по договорам долевого участия граждан:

1. Один застройщик – одно разрешение на строительство.

С 1 июля 2018 года начала действовать поправка, не позволяющая специализированному застройщику осуществлять возведение многоквартирных домов по нескольким разрешениям на это. Разрешение может быть выдано на один или несколько объектов строительства, но только одно.

2. Требования к строительной компании изменились.

Разрешение выдается при соответствии застройщика следующим параметрам: наличие у компании собственных средств в размере не менее 10 % от планируемого объема строительства по данным проектной документации; достаточный размер и наличие указанных средств на расчетном счете застройщика должны быть подтверждены документально на момент предоставления проектной декларации в территориальный орган власти; компания не вправе выпускать и выдавать ценные бумаги, кроме акций; застройщик не должен иметь задолженности по целевым займам и кредитам, если они не относятся к строительству многоквартирного дома по одному разрешению; имущество компании не должно использоваться в качестве исполнения обязательств перед третьими лицами; обязательно наличие успешных проектов у застройщика в объеме не менее 10 тысяч квадратных метров; застройщику запрещено заниматься иными видами деятельности помимо строительства.

Согласно ст.23.3 Федерального закона 214-ФЗ перечень данных, которые застройщик обязан размещать в Единой информационной системе жилищного строительства, пополнился правоустанавливающими документами на землю, где ведется строительство жилого дома.

3. Один застройщик – один расчетный счет.

Строительной организации, являющейся специализированным застройщиком, разрешено иметь только один расчетный счет, открытый в уполномоченном банке. Таким образом, в строительстве жилого объекта могут участвовать средства не только застройщика и покупателей, но и банка, аккредитованного государством.

4. Привлекаться средства частных лиц могут через эскроу-счета (ст. 15.4 ФЗ от 30.12.2004 № 214-ФЗ).

Такой способ дает возможность застраховать средства дольщиков, но только при внесении их на эскроу-счет. Страхование осуществляется в Ассоциации страхования вкладов или компенсационном фонде.

5. Сделки обязательно должны сопровождаться банком.

6. Государственный контроль сделок.

В каждом субъекте должны создаваться контролирующие органы, которые совместно с банками будут осуществлять контроль над застройщиками. Руководители таких органов назначаются Министерством строительства(ст. 23 ФЗ от 30.12.2004 № 214-ФЗ).

7. Взносы в компенсационный фонд.

В целях гарантии компенсации потерянных средств вкладчиков в результате недобросовестности застройщика формируется Фонд защиты дольщиков. Законодательство обязывает строительную компанию перевести в него 1,2 % вырученных с продажи жилья заключенных по ДДУ. Договора не будут зарегистрированы без перевода застройщиком средств в Фонд.

8. Участок земли, на котором будет производиться строительство многоквартирного дома, должен находиться в собственности застройщика или на правах аренды.

09.10.2018