

**НОВЫЕ ПОДХОДЫ К
ОСУЩЕСТВЛЕНИЮ
ГОСКОНТРОЛЯ В ОБЛАСТИ
ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Требования к застройщику

Застройщик

- хозяйственное общество в наименование которого содержит слова «**специализированный застройщик**»
- иметь опыт (не менее 3-х лет) участия в строительстве МКД общей площадью не менее 5 000 кв. м.

Застройщик

- вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства одного или нескольких МКД при условии, что строительство указанных МКД осуществляется в пределах одного разрешения на строительство, либо в пределах нескольких разрешений на строительство в соответствии с градостроительным планом земельного участка или утвержденным проектом планировки территории.

Застройщик

- наличие положительного заключения экспертизы проектной документации, даже если это **малоэтажное строительство**

Застройщик

- Обязан открыть **расчетный счет** в уполномоченном банке в отношении **каждого разрешения на строительство**
- Обязан привлекать денежные средства только в **безналичной форме**



25.12.2018 принят Федеральный закон № 478-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации".

- ❑ Отмена плановых проверок.
- ❑ С 25.12.2018 прекращается заключение договоров страхования гражданской ответственности застройщика. Вместо договора страхования застройщики производят выплаты в компенсационный фонд.
- ❑ С 01.07.2019 привлечение денежных средств будет осуществляться с использованием счетов эскроу. Правительством РФ будут установлены критерии (по количеству ДДУ и степени готовности объекта), при соответствии которым будет возможно привлечение денежных средств в прежнем порядке.
- ❑ Служба будет выдавать заключение о степени готовности объекта.
- ❑ Положения частей 1.1 и 2.3 статьи 3, статей 18 - 18.2 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ " (в редакции 478-ФЗ) не применяются в отношении застройщиков, получивших разрешение на строительство до 01.07.2018.

КРИТЕРИИ ГОТОВНОСТИ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА



Степень готовности
проекта

- не менее 30%



Реализация
самостоятельных частей

- не менее 10% общей площади

~~СЧЕТА
ЭСКРОУ~~

КРИТЕРИИ ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ БЕЗ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СЧЕТОВ ЭСКРОУ



ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 22 апреля 2019 г. № 480

МОСКВА

О критериях, определяющих степень готовности многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и количестве заключенных договоров участия в долевом строительстве, при условии соответствия которым застройщику предоставляется право на привлечение денежных средств участников долевого строительства без использования счетов, предусмотренных статьей 15¹ Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", по договорам участия в долевом строительстве, представленным на государственную регистрацию после 1 июля 2019 г.

В соответствии с частью 16 статьи 8 Федерального закона от 25 декабря 2018 г. № 478-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" Правительство Российской Федерации постановляет:

1. Утвердить прилагаемые:

критерии, определяющие степень готовности многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и количество заключенных договоров участия в долевом строительстве, при условии соответствия которым застройщику предоставляется право на привлечение денежных средств участников долевого строительства без использования счетов, предусмотренных статьей 15¹ Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости

1. Не менее 10% - количество заключенных договоров участия в долевом строительстве.

2. Не менее 30% - степень строительной готовности проекта.

3. Не менее 15% - степень строительной готовности, если реализация такого проекта осуществляется:

– в рамках заключенных застройщиком договоров о комплексном освоении территории;

– при передаче застройщиком объектов социальной и (или) инженерно-технической инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность и (или) снос ветхого и аварийного жилья;

– в соответствии с градостроительным планом земельного участка или документацией по планировке территории, которыми предусмотрены строительство и (или) реконструкция в границах такой территории объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, поликлиник.

4. Не менее 6% - степень строительной готовности, если реализация такого проекта осуществляется:

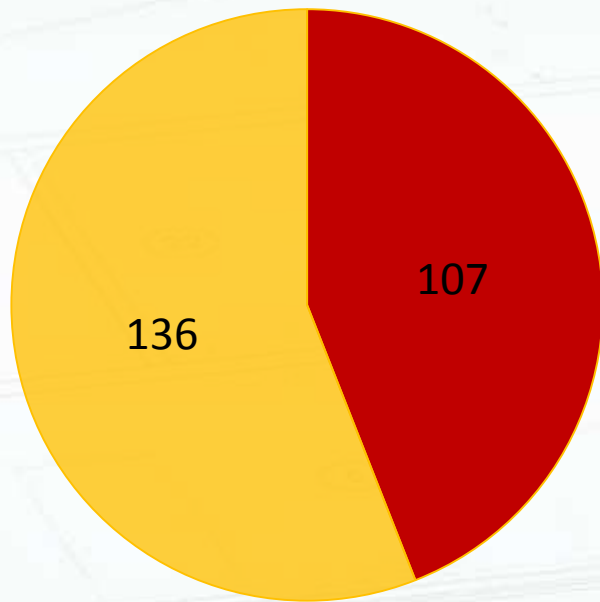
– застройщиком, включенным в перечень системообразующих организаций Российской Федерации;

– застройщиком, обеспечивающим права пострадавших участников долевого строительства путем завершения строительства проблемного объекта;

– застройщиком, реализующим масштабный инвестиционный проект



ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТНОМ ФИНАНСИРОВАНИИ ЗАСТРОЙЩИКОВ



Проекты, подпадающие критерии Постановления:

Количество проектов – 107

Количество заключенных ДДУ – 9617

Площадь, тыс. кв. м. – 1258,3

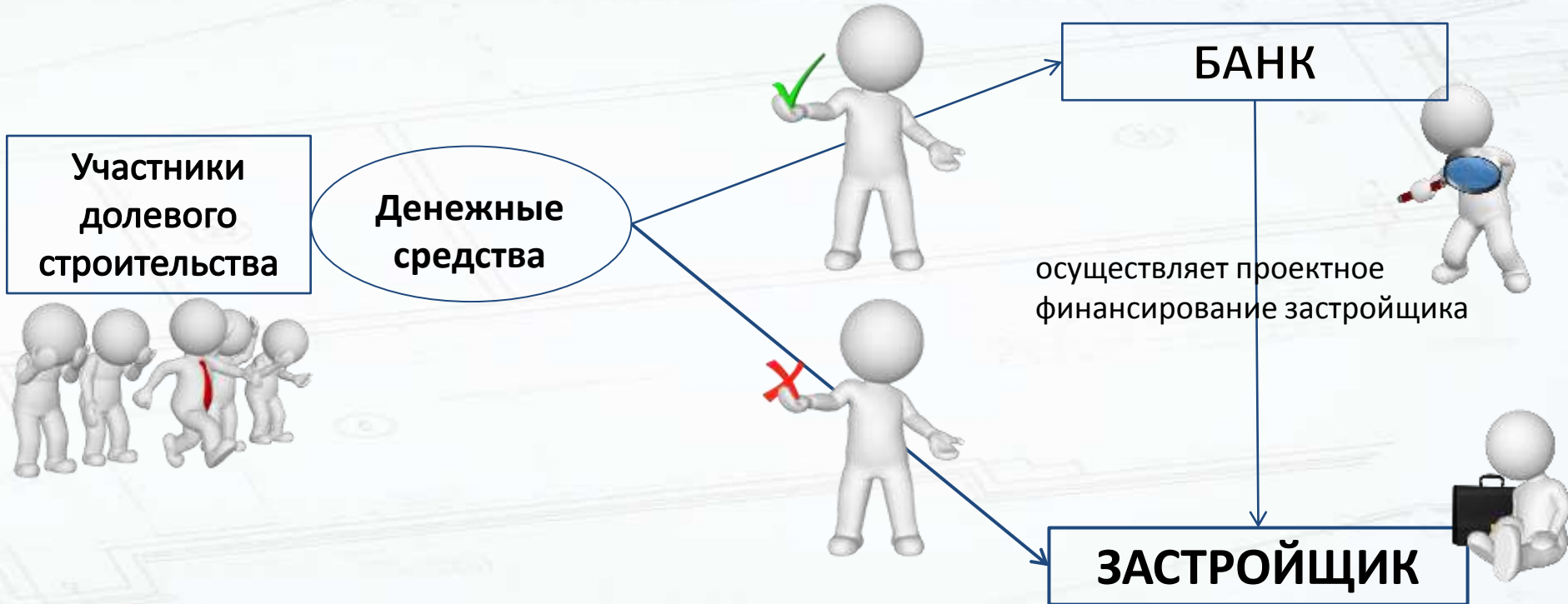
Проекты, не подпадающие критерии Постановления:

Количество проектов – 136

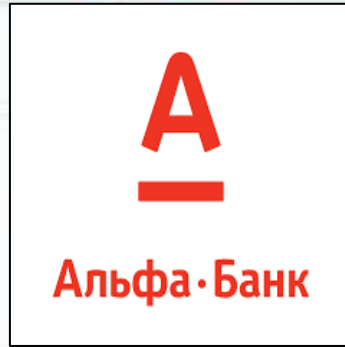
Количество заключенных ДДУ – 17119

Площадь, тыс. кв. м. – 1681,3

СЧЕТА ЭСКРОУ



Уполномоченные банки на территории Красноярского края



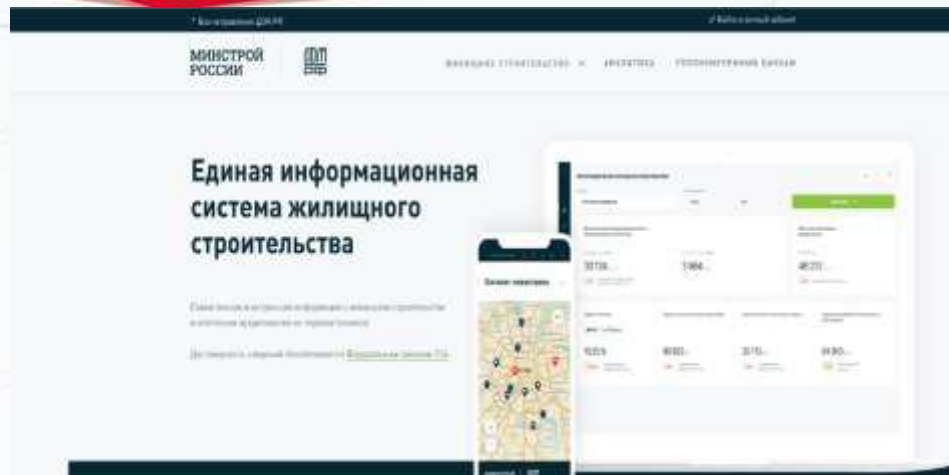
всего

13

уполномоченных
банков, имеющих
право на
открытие счетов
эскроу

О единой информационной системе жилищного строительства

Постановлением Правительства РФ от 25.09.2018 №1133 адрес сайта <https://наш.дом.рф/> установлен в качестве адреса сайта единой информационной системы жилищного строительства в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".



Оператором системы является единый институт развития в жилищной сфере. Застройщики обязаны размещать в единой информационной системе жилищного строительства проектные декларации, а также раскрывать информацию, предусмотренную статьей 3.1 Федерального закона № 214-ФЗ.

Отчетность застройщика об осуществлении деятельности

С 23.05.2019 вступил в силу Приказ Минстроя России от 12.10.2018 № 656/пр «Об утверждении формы и порядка предоставления отчетности застройщиками в контролирующей орган отчетности об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе об исполнении примерных графиков реализации проектов строительства и своих обязательств по договорам, сводной накопительной ведомости проекта строительства»

Федеральный закон от 29.12.2018 № 458-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и пункт 1 Положения о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 19 ноября 2013 г. N 1030 «Об утверждении

Ведомости в Минстрой России 27 февраля 2019 г. N 03957

МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПРИКАЗ
от 12 октября 2018 г. N 656/пр

ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ФОРМЫ И ПОРЯДКА ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗАСТРОЙЩИКАМИ В КОНТРОЛИРУЮЩИЙ ОРГАН ОТЧЕТНОСТИ ОБ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, СВЯЗАННОЙ С ПРИВЛЕЧЕНИЕМ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА (СОЗДАНИЯ) МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ И (ИЛИ) ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, В ТОМ ЧИСЛЕ ОБ ИСПОЛНЕНИИ ПРимерных ГРАФИКОВ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ СТРОИТЕЛЬСТВА И СВОИХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРАМ, СВОДНОЙ НАКОПИТЕЛЬНОЙ ВЕДОМОСТИ ПРОЕКТА СТРОИТЕЛЬСТВА.

В соответствии с пунктом 3.2 части 3 статьи 23 Федерального закона 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» (далее – Закон) и пунктом 1 Положения о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 19 ноября 2013 г. N 1030 «Об утверждении

«1» Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, N 1, ст. 40; 2016, N 31, ст. 4891.

«2» Собрание законодательства Российской Федерации, 2013, N 47, ст. 6117, 2018, N 47, ст. 6117.

1. Утвердить прилагаемые:

«а» форму отчетности об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе об исполнении примерных графиков реализации проектов строительства и своих обязательствах по договорам, сводной накопительной ведомости проекта строительства;

«б» порядок предоставления застройщиками отчетности об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе об исполнении примерных графиков реализации проектов строительства и своих обязательствах по договорам, сводной накопительной ведомости проекта строительства, в том числе о предоставлении в органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющих государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

2. Настоящий приказ вступает в силу со дня принятия, организации силу постановления Правительства Российской Федерации от 27 октября 2005 г. N 640 «О компетенции органов контроля застройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства» (1).

«3» Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, N 40, ст. 4816; 2007, N 4, ст. 319.

Министр
В. В. КОЗЛОВ

Итого: 12.10.2018

Сайт: www.most.gov.ru

№ 17



СПАСИБО

ЗА

ВНИМАНИЕ