

Изменения в долевом строительстве многоквартирных домов с 1 июля 2019 года

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Владимирской области (далее - Управление) информирует, что Федеральный закон от 25.12.2018 № 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» внес значительные изменения в Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Изменения коснулись, в частности, положений об использовании счетов эскроу, расходовании средств с расчетного счета застройщика, ответственности бенефициаров застройщика, проверках.

В соответствии с внесенными изменениями привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, которые на момент привлечения таких денежных средств не введены в эксплуатацию, допускается только с использованием счетов эскроу по договорам участия в долевом строительстве, представленным на государственную регистрацию после 1 июля 2019 года, в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, если договоры участия в долевом строительстве с участниками долевого строительства таких объектов недвижимости заключались до 1 июля 2019 года.

Исключение составляют договоры участия в долевом строительстве, заключенные в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, которые находятся в высокой степени готовности.

Критерии, определяющие степень готовности многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и количество заключенных договоров участия в долевом строительстве позволяющие застройщикам привлекать денежные средства вкладчиков без использования счетов эскроу по договорам участия в долевом строительстве, представленным на государственную регистрацию после 1 июля 2019 года утверждены постановлением правительства Российской Федерации от 22.04.2019 № 480 (далее – Постановление Правительства № 480).

В соответствии с критериями такой возможностью смогут воспользоваться строительные компании при условии, что возводимые дома будут готовы не менее чем на 30%, а 10% квартир в них уже будет продано по договорам долевого участия в строительстве. Для отдельных случаев предусмотрена минимальная степень

готовности 15% - при комплексном освоении территории, при заключении договоров, предусматривающих передачу объектов социальной и (или) инженерно-технической инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность, снос ветхого и аварийного жилья и т.п. Степень готовности не менее 6% предусмотрена для застройщиков, включенных в перечень системообразующих организаций Российской Федерации; строительство осуществляется при условии размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения; при реализации масштабных инвестиционных проектов, а также при завершении строительства и исполнении обязательств застройщика перед участниками долевого строительства, права которых нарушены, включенными в реестр пострадавших граждан».

Таким образом, эти объекты будут возводиться при внесении взносов в публично-правовую компанию «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства».

Согласно новым требованиям к регистрации договоров участия в долевом строительстве теперь, по каждому строящемуся объекту к перечню необходимых документов нужно будет приложить заключение соответствующего органа о соответствии его заявленным критериям, позволяющих работать застройщику без привлечения средств через счета эскроу.

Постановлением Правительства № 480 также утверждена методика определения соответствия многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости указанным критериям и перечень документов, предоставляемых застройщиком для определения соответствия объекта недвижимости утвержденным критериям.

В уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющий государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, на территории которого осуществляется строительство проекта (на территории Владимирской области - Департамент строительства и архитектуры администрации Владимирской области) застройщики представляют следующие документы:

1. Заявление о готовности проекта строительства, составленное по утвержденной приказом Минстроя России от 24.05.2019 № 300/пр форме.

2. Расчет степени готовности, рассчитанной исходя из размера фактически понесенных затрат на строительство, выполненный застройщиком.

3. Расчет степени готовности проекта, рассчитанной суммарно в соответствии с готовностью конструктивных элементов всех объектов недвижимости, указанных в разрешении на строительство, выполненный специализированной организацией.

4. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве.

5. Ежеквартальная отчетность застройщика, сформированная не ранее чем за 15 дней до дня подачи заявления о готовности проекта строительства.

6. Регистры бухгалтерского учета застройщика или выписки из них в отношении проекта строительства.

Расчет степени готовности конструктивных элементов проекта по выбору застройщика осуществляется кадастровым инженером или застройщиком самостоятельно и подтверждается органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным на осуществление регионального государственного строительного надзора (на территории Владимирской области -

Инспекция государственного строительного надзора администрации Владимирской области).

Таким образом, с 1 июля 2019 года застройщики и органы исполнительной власти приступают к завершающему этапу по замещению средств граждан, привлекаемых для создания многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, банковским кредитованием и иными формами финансирования, минимизирующими риск для граждан.

Дополнительно Управление информирует, что в 2018-2019 г.г. во Владимирской области уже начали возводить шесть объектов (многоквартирных домов) с привлечением средств со счетов эскроу.
