

**Актуальные вопросы
правоприменения в процессе
реформирования института
долевого строительства**



Реформирование механизма долевого строительства

I этап. 2014 год

институт
страхования
гражданской
ответственности
застройщика

II этап. 2016 год

повышение
требований к
застройщику

III этап. 2019 год

счета эскроу



Сводная таблица объектов (МКД), по которым заключены ДДУ по состоянию на 30.07.2020

	Количество объектов	Общая жилая площадь объектов
	262	2 782 700
Всего, из них:		
1. Стадия ввода (итоговая проверка)	16	174 592
2. Строящиеся по старым правилам:	72	822 594
2.1. получено заключение Службы:	50	550 451
2.1.1. в т.ч. использующие целевой кредит (кредитную линию)	18	262 196
2.2. продано более 65% квартир по ДДУ:	22	272 143
2.2.1. в т.ч. использующие целевой кредит (кредитную линию)	6	107 564
3. Разрешено привлечение денежных средств только по счетам эскроу:	103	1 347 092
3.1. в т.ч. получившие проектное финансирование	44	584 481
3.2 в т.ч. отсутствует проектное финансирование	59	762 611
4. Проблемные объекты, включенные в ЕРПО:	71	438 422
4.1. в т.ч. стадия ввода (итоговая проверка)	1	6 676
4.2. в т.ч. СМР не приостановлены	1	6 222

Изменения в законодательстве

Федеральный закон №202-ФЗ от 13.07.2020

№ 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

№ 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»

№ 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»

№ 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей»,



Нововведения



Размещение в ИСЖС информации о

проектной документации, включая все внесенные в нее изменения.

А также дополнения проектной декларации:
о предельных параметрах разрешенного строительства

о генподрядчике

срок передачи объекта участникам долевого строительства

СНИЛС и ИНН физлиц, входящих в группу с застройщиком

о целевом кредите, в том числе срок исполнения обязательства заемщика в полном размере по целевому кредиту

единый срок для внесения любых изменений в проектную декларацию - ежемесячно не позднее 10-го числа месяца, следующего за отчетным.

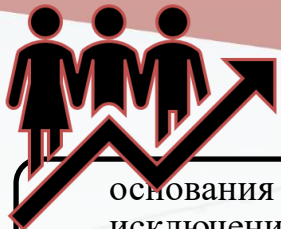
Нововведения

Застройщику разрешается



- проводить операции по предоставлению целевых займов другому застройщику, по отношению к которому он является основным обществом.
- перечислять денежные застройщику со счета эскроу после предъявления разрешения на ввод в эксплуатацию или сведений о размещении в ЕИСЖС этой информации.
- нормативно закреплено отсутствие обязанности по внесению изменений в проектную декларацию после ввода объекта в эксплуатацию.
- установлено право застройщика на подачу без доверенности в Росреестр заявления о регистрации права собственности участника долевого строительства.

Нововведения



основания
исключения объектов
из ЕРПО:

- после ввода в эксплуатацию
- в случае выплаты компенсации по данному объекту, при условии вынесения определения арбитражного суда о передаче Фонду прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства.

Отклонение S объекта, указанной в тех. плане не более чем на 5% по отношению к данным, указанным в ПД и (или) Рс, не является основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию при условии соответствия указанных в техническом плане количества этажей, помещений (при наличии) и машино-мест (при наличии) ПД и (или) Рс.

реклама
застройщиков о
реализуемом
проекте должна
содержать адрес
сайта ЕИСЖС

Если новым
приобретателем в
деле о
банкротстве
застройщика
является
Федеральный
фонд или Фонд
субъекта, АС
одномоментно
выносит
определение об
удовлетворении
заявления о
намерении стать
приобретателем и
о передаче
имущества

Активно обсуждается:



Вопросы поэтапного раскрытия счетов эскроу



-Сокращение сроков рассмотрения заявок на проектное финансирование



Программа стимулирования проектов с низкой рентабельностью

- планируется за счет бюджета субсидировать банкам разницу между процентной ставкой по кредиту и ключевой ставкой.



1)Муниципалитеты смогут покупать квартиры через эскроу-счета

2)Поправки в законодательство, дающие возможность муниципалитетам открывать эскроу-счета в банках для покупки жилья, приняты 31.07.2020 № 263-ФЗ.

СПАСИБО

ЗА

ВНИМАНИЕ

