

# Последние изменения в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...»

Дмитрий Богданов  
Старший юрист  
CMS Russia



---

# Правовое регулирование

---

- Федеральный закон о Фонде защиты прав граждан - участников долевого строительства (№ 218-ФЗ)
- Законы о внесении изменений в ФЗ-214 (№ 175-ФЗ и № 478-ФЗ)
- Проект Постановления Правительства РФ о критериях, определяющих степень готовности многоквартирного дома и количество заключенных ДДУ (проект на этапе публичных обсуждений)

---

# Главные цели изменений

---

Повышение требований к застройщикам и установление барьеров для недобросовестных застройщиков

Усиление контроля за целевым использованием застройщиками денежных средств дольщиков

Повышение гарантии защиты прав дольщиков



---

## Основные положения (1)

---

- **20.10.2017 г.** зарегистрирован Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства
  - деятельность по защите прав и интересов дольщиков
  - формирование компенсационного фонда
- Если:
  - ДДУ с первым участником долевого строительства заключен после 20 октября 2017 г., или
  - последующий ДДУ подан на госрегистрацию после 25 декабря 2018 г.,

**то застройщик обязан отчислять Фонду 1,2% от цены каждого ДДУ (за рядом исключений)**

---

## Основные положения (2)

---

- С **01.01.2018 г.** введены новые требования к руководителю, главному бухгалтеру и физическому лицу – участнику застройщика (если участие > 25%)
- С **01.01.2018 г.** застройщики должны размещать информацию в Единой информационной системе жилищного строительства



---

## Основные положения (3)

---

- В отношении застройщиков, получивших разрешение на строительство **после 01.07.2018 г.:**
  - дополнительные требования в части опыта участия в строительстве
  - запрет одновременно строить по нескольким разрешениям на строительство (за рядом исключений)
  - возможность открытия только одного расчетного счета и только в уполномоченном банке
  - ограничения по использованию денежных средств



---

## Основные положения (4)

---

- С **01.07.2019 г.** все проекты долевого строительства, должны финансироваться **с использованием счетов эскроу**
  - в том числе, если ДДУ были заключены до 01.07.2019 г.
  - за исключением проектов, соответствующих определенным критериям (степень готовности объектов и количество заключенных ДДУ)
- Застройщик вправе привлекать займы от любых своих учредителей (участников), а не только от основного общества
- Исключается механизм плановых проверок застройщиков
  - но расширяется перечень оснований для внеплановых проверок
- Ранее введенная солидарная ответственность бенефициаров застройщика заменена на субсидиарную

---

# Контактная информация

---



**Дмитрий Богданов**

**Старший юрист**

Практика недвижимости и  
строительства

**T** +7 495 786 4000

**E** [dmitry.bogdanov@cmslegal.ru](mailto:dmitry.bogdanov@cmslegal.ru)



---

# Международный альянс CMS

---

Входит в топ 10  
глобальных  
юридических фирм

> **7,500** персонал  
> **4,500** юристы  
> **1,000** партнеры

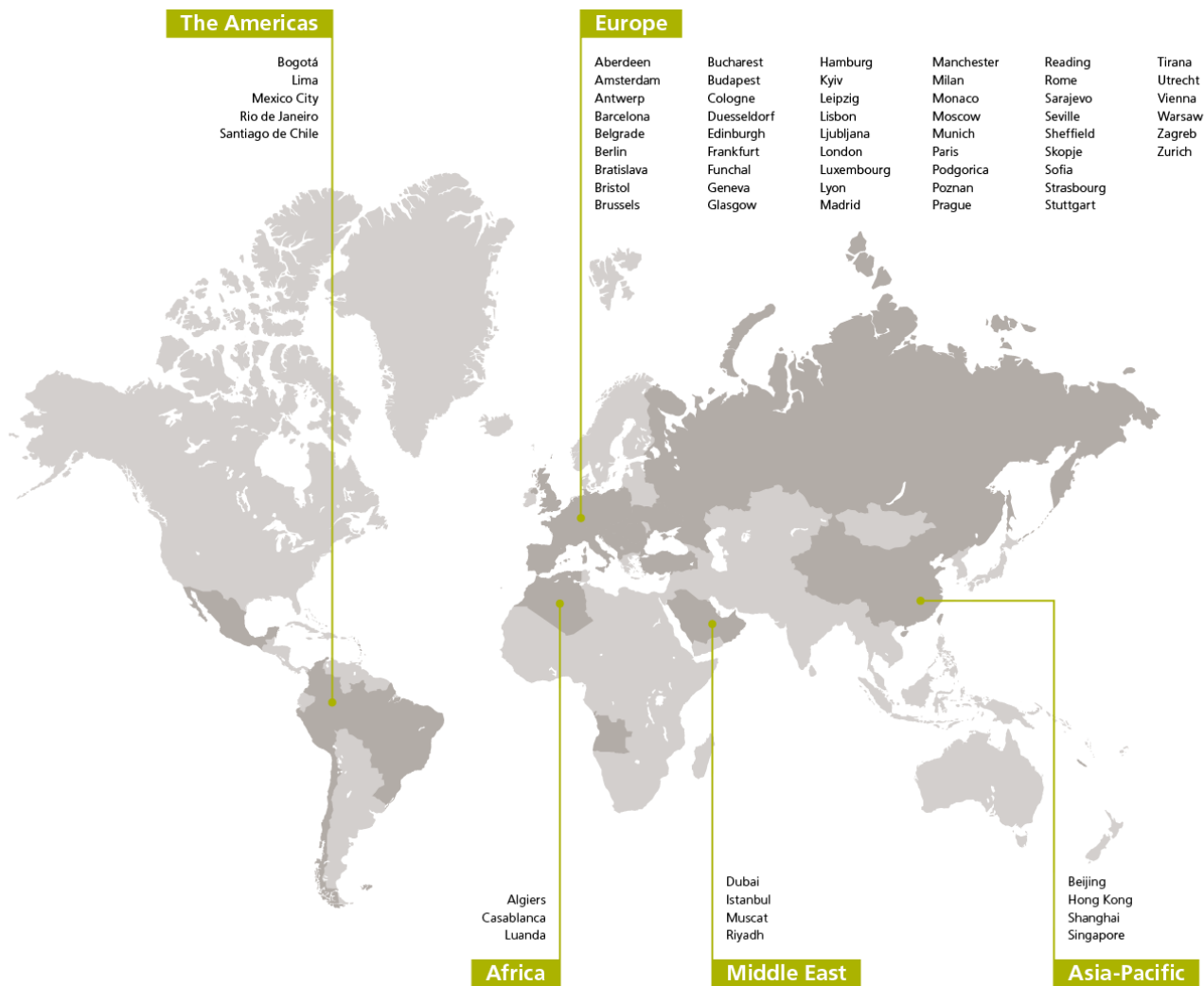
> **70** офисы  
> **65** города  
> **40** страны

Юридические  
рейтинги:  
**Best Lawyers**  
**Chambers**  
**Legal 500**

**20** отраслей  
права и  
секторов  
экономики

Топ **20**  
в Acritas  
Global Elite  
Brand Index

# Глобальное присутствие



**C/M/S/** Law-Now™

Law . Tax

**Бесплатный информационный  
онлайн-ресурс**

Подписка на правовые новости:

[cms-lawnow.com](http://cms-lawnow.com)

**C/M/S/** e-guides

Law . Tax

**Экспертные юридические  
онлайн-обзоры**

Международные правовые исследования:

[eguides.cmslegal.com](http://eguides.cmslegal.com)

---

CMS Legal Services EEIG – это европейское объединение с экономической целью, координирующее деятельность ряда независимых фирм, входящих в его состав. CMS EEIG не предоставляет консультационных услуг. Такие услуги могут быть оказаны только фирмами-участницами CMS EEIG в соответствующих юрисдикциях. Объединение CMS EEIG и каждая из фирм, входящих в его состав, являются независимыми юридическими лицами и не несут ответственности за деятельность друг друга. CMS EEIG и фирмы-участницы несут ответственность только за собственные действия или бездействие. Бренд CMS и определение "фирма" относятся к некоторым или ко всем фирмам, которые являются членами CMS EEIG или их офисам.

**Офисы CMS:**

Абердин, Алжир, Амстердам, Антверпен, Барселона, Пекин, Белград, Берлин, Богота, Братислава, Бристоль, Брюссель, Бухарест, Будапешт, Касабланка, Кельн, Дубай, Дюссельдорф, Эдинбург, Франкфурт, Фуншал, Женева, Глазго, Гамбург, Киев, Лейпциг, Лима, Лиссабон, Любляна, Лондон, Луанда, Люксембург, Лион, Мадрид, Манчестер, Мехико, Милан, Монако, Москва, Мюнхен, Маскат, Париж, Подгорица, Познань, Прага, Рединг, Эр-Рияд, Рио-де-Жанейро, Рим, Сантьяго де Чили, Сараево, Севилья, Шанхай, Шеффилд, Сингапур, Скопье, София, Страсбург, Штутгарт, Тегеран, Тирана, Утрехт, Вена, Варшава, Загреб и Цюрих.

---

[cms.law](http://cms.law)