

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

Международный альянс CMS

Входит в топ 10
глобальных
юридических фирм

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

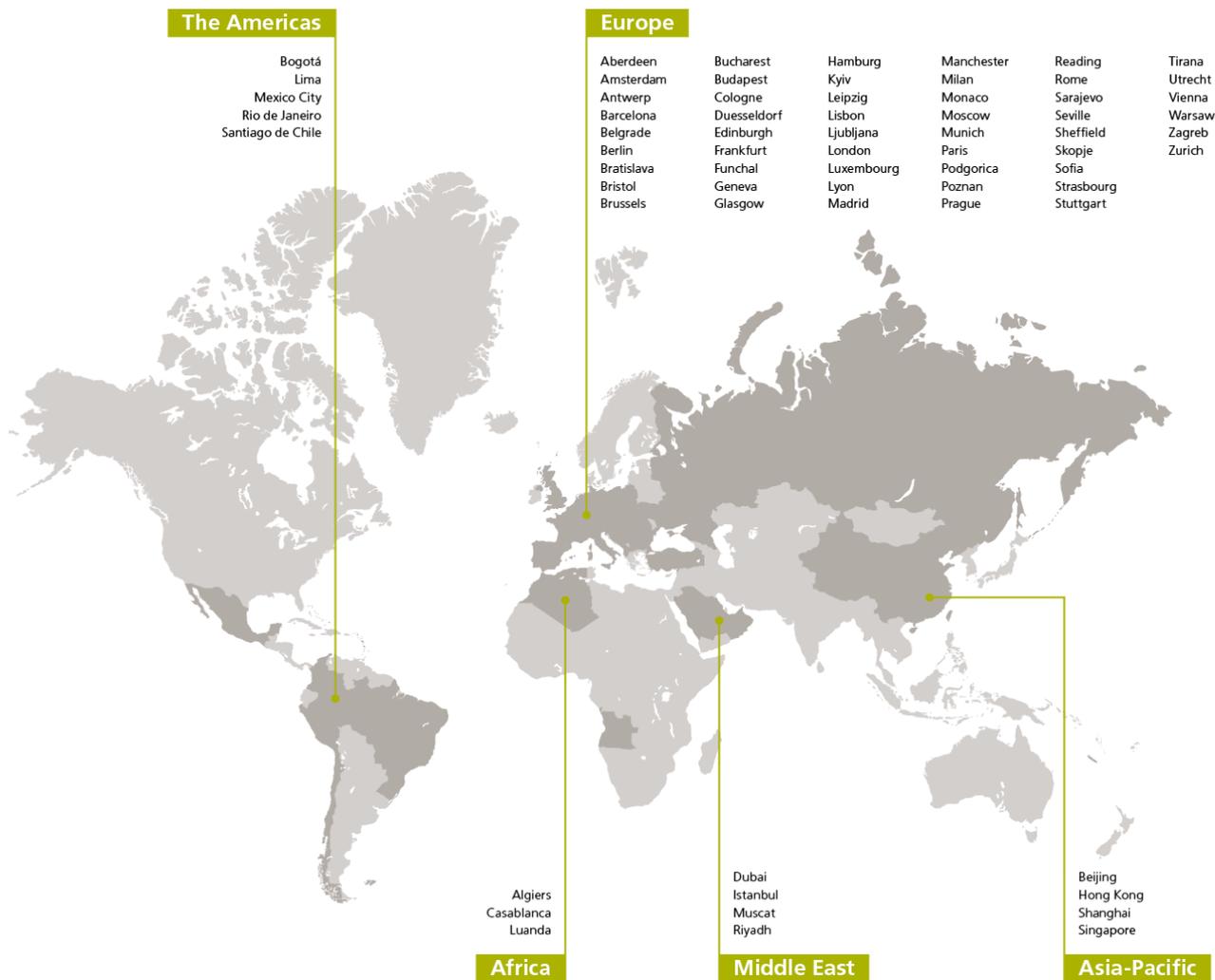
> **70** офисы
> **65** города
> **40** страны

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

C/M/S/ e-guides

Law . Tax

**Экспертные юридические
онлайн-обзоры**

Международные правовые исследования:

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