



Что изменят поправки в 214-ФЗ

для дольщиков и
застройщиков

ТАPIO SÄRKKÄ, YIT HOUSING, VICE
PRESIDENT



yit.ru

Переходный период

Во время переходного периода с 1 июля 2018 года по 30 июня 2019 года будет использоваться старый механизм привлечения средств граждан в строительство новостроек (долевое строительство) параллельно с новым — с помощью эскроу-счетов.

С 1 июля 2019 года девелоперы смогут привлекать деньги граждан только на спецсчета в уполномоченных банках. До конца 2020 года доля договоров долевого участия (ДДУ), заключенных по эскроу-счетам, составит 95%.

Эскроу-счета

Эскроу — спецсчета условного депонирования, на которых аккумулируются денежные средства граждан до завершения строительства дома. В России система спецсчетов действует еще с 2014 года, однако первую такую сделку провел Сбербанк в апреле 2018-го. Ставка по кредиту девелоперам при этом должна быть ниже, чем предлагается сегодня. Покупатель сможет вернуть свои деньги со счета в банке в случае, если задержка в сроках сдачи квартиры превышает шесть месяцев.

Только через банк

С 1 июля 2018 года для всех девелоперов вводится обязательное банковское сопровождение сделок. Застройщики должны открыть банковский счет по каждому разрешению на строительство в уполномоченном банке. Банк будет контролировать и иметь право отказать в проведении операций, связанных с нецелевым расходованием средств. Другие денежные операции по строительству объекта вне рамок закона о долевом строительстве будут запрещены.

Застройщик должен иметь собственный капитал в размере не менее 10% от общей проектной стоимости строительства объекта.

Компании также смогут привлекать целевые небанковские займы от головного общества в размере до 20% от стоимости строительства по ставке не более 2 п. п. выше ключевой ставки Банка России.

Разрешения

Девелоперы смогут возводить жилье по принципу одно разрешение — один счет и один застройщик. Исключение сделано для девелоперов, ведущих комплексное освоение территории (КОТ). Они могут строить по нескольким разрешениям несколько домов в рамках КОТ или на одном земельном участке. Главное условие — на каждое разрешение на строительство требуется открыть отдельный банковский счет.

Страховка

Деньги дольщиков на эскроу-счетах будут страховаться в Ассоциации страхования вкладов по аналогу с банковскими вкладами на сумму до 10 млн руб. В случае если деньги привлекаются по договору долевого строительства, то они, как и ранее, страхуются в Фонде защиты дольщиков (компенсационном фонде). Сейчас девелоперы перечисляют 1,2% от стоимости каждого ДДУ. Средства в Фонд будут привлекать до 1 июня 2019 года, дальше страхование станет вестись по эскроу-счетам.

Контроль

Собственники и бенефициары, владеющие долей в девелоперских компаниях, станут нести солидарную ответственность вместе в компании за причиненный гражданам ущерб. Перечень операций, на которые можно потратить поступившие на счет средства покупателей, будет определен специальным актом правительства. Власти также должны выработать обязательные требования к застройщику и проведению госконтроля в области долевого строительства. Минстрой России сможет назначать и снимать с должности руководителей контролирующих органов.

Кто достроит

Фонд защиты прав граждан будет заниматься достройкой и финансированием проектов, по которым не уплачивались взносы в компенсационный фонд. Помимо самих домов, Фонд также должен решить вопрос с финансированием (за счет доп.средств федерального и регионального бюджетов) строительства инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры, необходимой для функционирования ЖК.

Без ЖСК

Законом запрещается привлечение средств граждан по жилищным сертификатам и через жилищно-строительные кооперативы (ЖСК). Теперь ЖСК можно создать в случае банкротства девелопера для достройки жилья либо в случае, когда дом возводится на земельном участке, выделенном бесплатно из госсобственности.

Обманутые дольщики

По итогам первого квартала 2018 года в России насчитывалось 842 проблемных объекта, или 1261 дом. В данных ЖК заключено 80,3 тыс. ДДУ дольщиками, которые попали в реестр пострадавших. Число проблемных домов растет несмотря на то, что часть домов достраивается: с начала года введено 67 долгостроев, по 15 из них приняты компенсационные меры. Всего в стране свыше 1,1 млн договоров долевого строительства, и объем денег, который там находится, — 3,4 трлн руб.



 facebook.com/yitrussia

 twitter.com/YITGroup

 instagram.com/yitrussia/

 yit.ru