



**Концептуальные изменения
в Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ
«Об участии в долевом строительстве
многоквартирных домов и иных объектов
недвижимости и о внесении изменений в
некоторые законодательные акты
Российской Федерации»**

Октябрь 2018 г.

ОСНОВНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ В 214-ФЗ*

ИЗМЕНЕНИЕ В ФЗ



Опыт строительства многоквартирных домов ≥ 3 лет, их совокупная общая площадь ≥ 10 тыс. кв.м.



Размер собственных средств $\geq 10\%$ от стоимости строительства



Административные расходы застройщика (реклама, оплата труда и пр.) не смогут превышать 10% стоимости строительства



1 застройщик = 1 разрешение на строительство, за исключением случаев комплексной застройки



Уход с рынка точечных застройщиков



Усложнение доступа на рынок новым застройщикам



Установленного лимита может быть недостаточно для финансирования «иных расходов». Искусственное занижение повлияет на эффективность.



При реализации масштабного проекта – усложнение администрирования

*Изменения не применяются, если разрешение на строительство выдано до 1.07.2018г.

ОСНОВНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ В 214-ФЗ (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

ИЗМЕНЕНИЕ В ФЗ



Ограниченные законные направления расходования средств покупателей



Единый банк для расчетов между застройщиком, техническим заказчиком и генподрядчиком



Отсутствие обязательств по кредитам, займам, ссудам, кроме целевого кредита на реализацию проекта, либо целевого займа от материнской компании



Обязательные невозвратные взносы застройщиков в «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства» в размере до 6% от суммы ДДУ

СЛЕДСТВИЕ



Ограничение «маневра» застройщикам



Возможность банка контролировать расход средств дольщиков



Единственный сторонний источник кредитования – банк. Повышение зависимости от банковского финансирования



Существенность размера взносов может дополнительно снизить рентабельность деятельности

ОСНОВНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ В 214-ФЗ (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

ИЗМЕНЕНИЕ В ФЗ



Расчеты по договорам участия в долевом строительстве осуществляются только в безналичном порядке



Основная санкция за нарушение застройщиком законодательства о долевом строительстве – блокирование регистрации ДУДС



Все документы о проекте и застройщике размещаются в единой информационной системе, куда имеют доступ банки, Фонд, гос. органы

СЛЕДСТВИЕ



Ограничение «маневра» застройщикам по применению различных маркетинговых акций



отсутствие понятного и быстрого механизма возобновления деятельности застройщика провоцирует геометрический рост убытков заблокированных проектов и потерю интереса к их возобновлению



Размещение информации в данной системе является обязанностью, а не правом застройщика. При этом, все перечисленные субъекты доступа скорее обладают функциями стоп-фактора, чем способствования развития проекта строительства