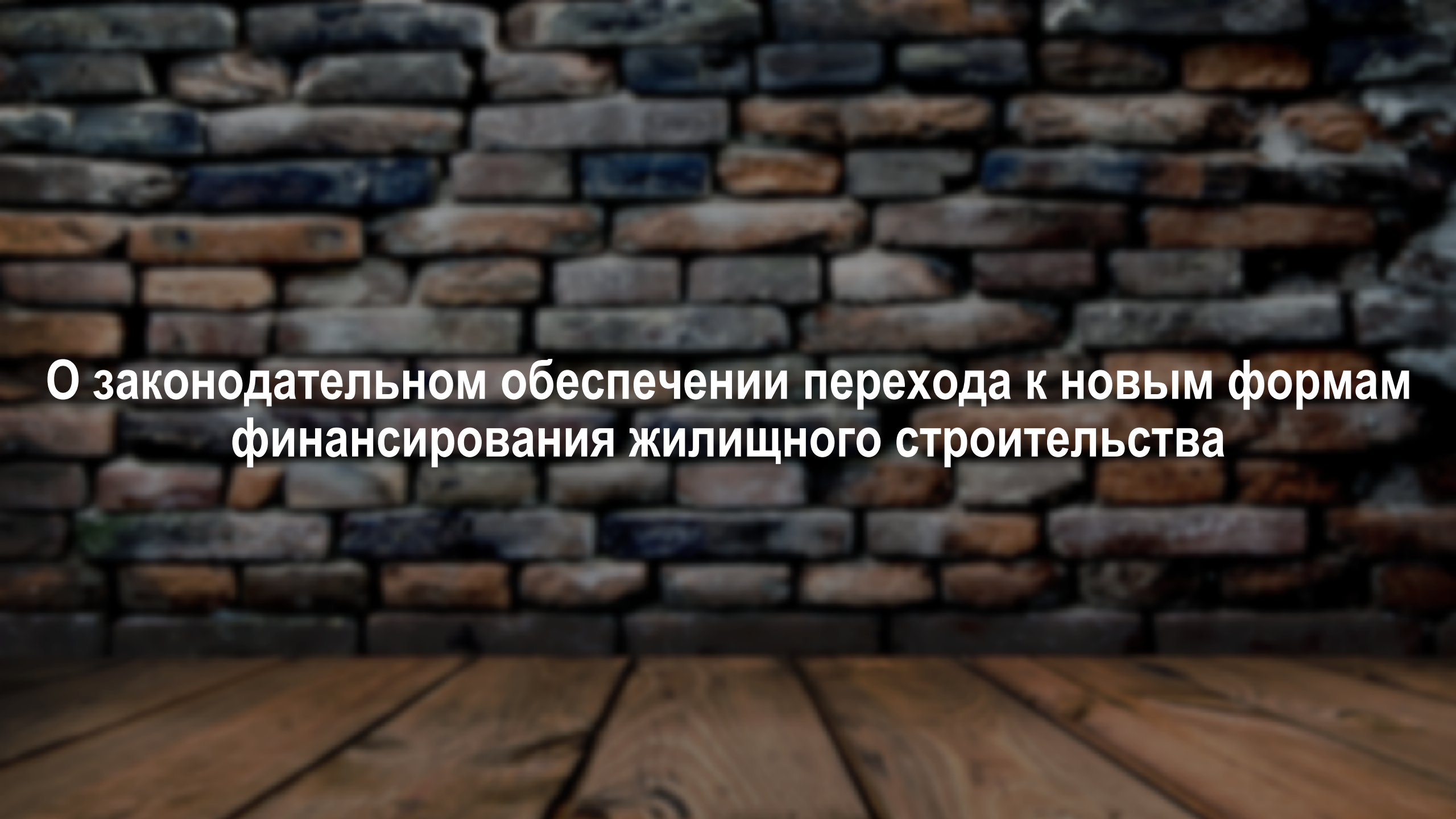


The background of the slide features a rustic, textured wall made of irregular stones in shades of grey, brown, and blue. Below the wall, a wooden floor with wide planks is visible, extending from the bottom edge towards the wall. The overall lighting is soft and slightly dim, creating a warm, historical atmosphere.

О законодательном обеспечении перехода к новым формам финансирования жилищного строительства

**30 июля 2017 года Президент РФ подписал
Федеральный закон № 218-ФЗ о публично-
правовой компании по защите прав граждан –
участников долевого строительства**

Регистр
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Название ЖК
Все

Срок сдачи
Все

Показать

ПРОВЕРИТЬ СВОЙ ДДУ

Многоквартирный жилой дом

г. Москва, Абрамцевская улица, корпус 3Б

Аккредитован ДОМ.РФ

Застройщик

ГК ПИК

Скорость строительства	Класс недвижимости	Материал стен	Срок сдачи
Есть	Эконом	Монолит	IV кв. 2018

ХАРАКТЕРИСТИКИ ИНФРАСТРУКТУРА ЗАСТРОЙЩИК ДОКУМЕНТЫ ХОД СТОИМОСТИ

Площадь	50	Средняя цена	50	Материал	19	Срок	28
Разделение	50	Транспорт	4				



Новые требования к застройщикам:

(с 1 июля 2018 года)

- запрет на ведение застройщиком операций, не связанных с реализацией проектов строительства жилья;
- принцип «одна компания – одно разрешение на строительство»;
- ужесточение финансовых требований к застройщику:
 - достаточность собственных средств – 10% от стоимости проекта;
 - минимальный остаток собственных средств – 10% на момент получения разрешения на привлечение средств граждан;
- введение обязательного банковского сопровождения деятельности застройщика (без предоставления банкам права приостановления платежей).





**5 ноября 2017 года Президент РФ по итогам
совещания с членами Правительства РФ
утвердил перечень поручений, направленных на
совершенствование регулирования сферы
 долевого строительства**

ДЕКАБРЬ 2017 г.

**ПРАВИТЕЛЬСТВОМ РФ УТВЕРЖДЕНА
«ДОРОЖНАЯ КАРТА» ПО ПОЭТАПНОМУ
ПЕРЕХОДУ К БАНКОВСКОМУ
КРЕДИТОВАНИЮ И ИНЫМ ФОРМАМ
ФИНАНСИРОВАНИЯ, МИНИМИЗИРУЮЩИМ
РИСК ДЛЯ ГРАЖДАН**



**В НОЯБРЕ 2017 ГОДА ДЕПУТАТАМИ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ ВНЕСЕН
ЗАКОНОПРОЕКТ, ПРИЗВАННЫЙ ОБЕСПЕЧИТЬ
РЕАЛИЗАЦИЮ ПОРУЧЕНИЙ ПРЕЗИДЕНТА РФ
ОТ 5 НОЯБРЯ 2017 ГОДА, - № 322981-7 О
ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ФЕДЕРАЛЬНЫЙ
ЗАКОН О ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**



**Создание единой контрольно-надзорной
структуры (возложить на госстройнадзор)
и наделение Минстроя России
полномочием по согласованию и снятию с
должности руководителя региональной
структуры госстройнадзора**

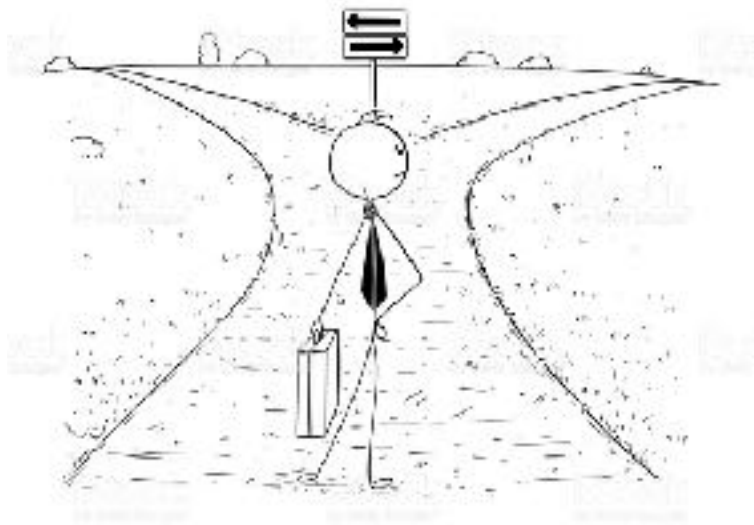




Усиление роли Единой информационной системы жилищного строительства

**Усиление полномочий ППК
«Фонд защиты прав граждан»
по текущему контролю за
деятельностью застройщиков**





**Исключение возможности
привлекать средства граждан
через специальные облигации
(жилищные сертификаты) и
ограничение привлечения
через ЖСК**

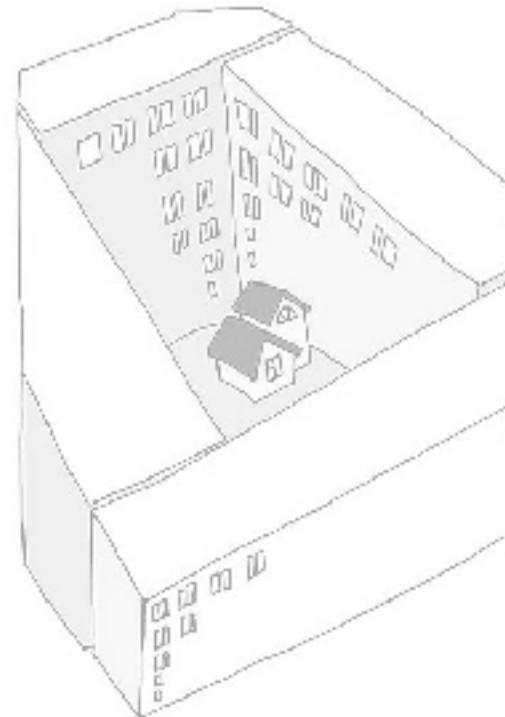
Введение солидарной ответственности бенефициаров за убытки, причинённые гражданам



**Введение обязанности
застройщиков раскрывать
информацию о бенефициарах**



Введение административной ответственности за непредоставление информации в ЕИСЖС и нарушение порядка ее предоставления



Риски, на которые указывало профессиональное сообщество:

- ☐ невозможность работать по строительству в рамках соглашений по комплексной застройке территорий,
- ☐ невозможность привлекать застройщиками средства материнской компании,
- ☐ невозможность осуществлять траты на содержание уже сданных в эксплуатацию домов, а также реализовывать коммерческую недвижимость,
- ☐ риск нехватки средств для строительства в случае перехода на банковское проектное финансирование (невозможность замещения средств дольщиков в системе жилищного строительства).

Риски, на которые указывали инициативные группы дольщиков:

- ☐ невозможность достройки проблемных объектов ЖСК, созданными в рамках банкротства застройщиков,
- ☐ отсутствие норм, которые способствовали бы привлечению надежных застройщиков для достройки проблемных объектов.

Риски, на которые указывала ППК «Фонд Защиты прав граждан – участников долевого строительства»:

- ☐ текущее повышение количества обманутых дольщиков,
- ☐ негативная динамика банкротств застройщиков,
- ☐ отрицательная динамика реализованных страховых обязательств Фонда, возрастающая потенциальная нагрузка на бюджет, снижение ответственности недобросовестных застройщиков за счёт переноса рисков на Фонд.



Задачи, которые мы ставили перед собой при подготовке законопроекта ко второму чтению:

1. обеспечить скорейший переход на новую модель финансирования жилищного строительства, переложив риск на профессиональных участников рынка и обеспечив ускоренное развитие жилищного строительства;
2. не допустить возможность нецелевого использования средств граждан;
3. снять технические барьеры для деятельности застройщиков;
4. дать возможность реализации проектов комплексной застройки, при этом не допустить использование «котлового метода» привлечения средств дольщиков, что приводит к нецелевому использованию средств;
5. обеспечить бездефицитность системы жилищного строительства при переходе от существующей модели долевого строительства;
6. облегчить решение задачи по достройке проблемных объектов;
7. не подвергать риску срыва уже реализующиеся проекты жилищного строительства.

Содержание правительственных поправок:

- ❑ возможность строить дома по нескольким разрешениям на строительства в рамках одного проекта планировки;
- ❑ предоставление застройщикам возможности привлекать целевые небанковские займы от основного общества с установлением ограничений по объёму (не более 20% от проектной стоимости) и размеру процентной ставки (ключевая ставка + 2%).

Как мы решаем поставленные задачи:



ЗАДАЧА

Обеспечить скорейший переход на новую модель финансирования жилищного строительства, переложив риски на профессиональных участников рынка и обеспечив ускоренное развитие жилищного строительства и обеспечить бездефицитность системы

РЕШЕНИЕ

- ☐ с 1 июля 2018 года – добровольно, с 1 июля 2019 года – обязательно использование счетов эскроу при привлечении средств граждан в долевое строительство (по проектам, по которым договор с первым участником долевого строительства заключен после создания ППК «Фонда защиты прав граждан»);
- ☐ перечисление средств граждан застройщику после сдачи дома в эксплуатацию;
- ☐ страхование счетов эскроу АСВ до 10 млн рублей;
- ☐ снижение регуляторной нагрузки на застройщиков, которые перешли на привлечение средств граждан через счета эскроу;
- ☐ повышение взносов в компенсационный фонд.

ЗАДАЧА

Не допустить возможность нецелевого использования средств граждан

- ❑ с 1 июля 2018 года введение полноценного банковского сопровождения и контроля за целевым расходованием средств участников долевого строительства для всех новых разрешений на строительство;

- ❑ для всех разрешений, полученных до 1 июля 2018 года – упрощенное банковское сопровождение (все расчеты через один расчетный счёт в уполномоченном банке, невозможность проведения операций, прямо запрещённых законом);

РЕШЕНИЕ

- ❑ введение принципа «одно разрешение на строительство – один расчетный счёт»;

- ❑ передача дочерним компаниям обязательств по соглашениям о комплексной застройке территорий (в случае, если компанией заключено более чем 1 подобное соглашение);

- ❑ установить в качестве основания для отказа в выдаче заключения о соответствии застройщика установленным требованиям нарушения застройщиком или его основным обществом или иными дочерними компаниями основного общества сроков ввода в эксплуатацию объектов долевого строительства на 3 и более месяцев.

ЗАДАЧА

Дать возможность реализации проектов комплексной застройки, при этом не допустить использование «котлового метода» привлечения средств дольщиков, что приводит к нецелевому использованию средств

РЕШЕНИЕ

- ❑ возможность строительства по более чем одному разрешению на строительства в рамках одной территории комплексной застройки (при условии открытия отдельных расчетных счетов на каждое разрешение на строительство).



ЗАДАЧА

Снять технические барьеры для деятельности застройщиков

- ☐ разрешение продажи помещений, машиномест в объектах, введенных в эксплуатацию,
- ☐ установление предельного объема недоимки по налогам и сборам, позволяющего продолжать привлекать средства граждан на уровне до 300 тыс. рублей,
- ☐ увеличение установленного лимита расходов застройщика на административные и коммерческие расходы с 10% до 20% от проектной стоимости для застройщиков с МСФО,
- ☐ установление градации нарушений и увеличение срока исправления отдельных видов нарушений для приостановлении регистрации ДДУ,
- ☐ предоставление возможности направлять средства на выкуп земли под проектом, по которому заключены ДДУ,
- ☐ установление возможности открытия уполномоченным банком кредитной линии в размере не менее 40% как альтернативу резервирования 10% от проектной стоимости на момент подачи проектной декларации.

РЕШЕНИЕ

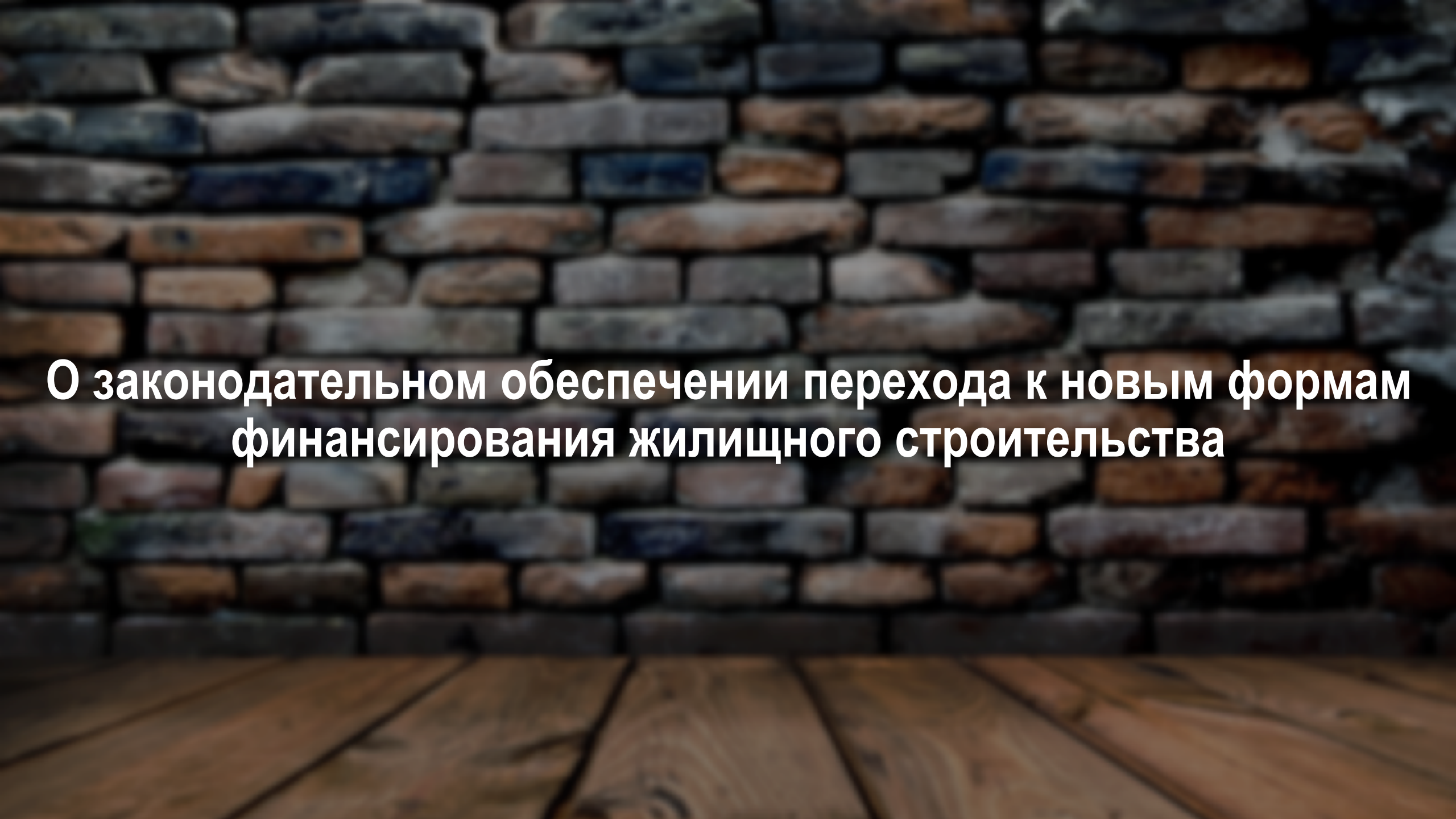
ЗАДАЧА

Облегчить решение задачи по достройке проблемных объектов

РЕШЕНИЕ

- ☐ наделение ППК «Фонда защиты прав граждан» полномочиями по финансированию завершения строительства проблемных объектов;
- ☐ обеспечение возможности передачи компенсационных участков земли без торгов;
- ☐ разрешение ЖСК, созданным в рамках банкротства застройщика, выполнять функции застройщика.



The background of the slide features a rustic, textured wall made of irregular stones in shades of grey, brown, and blue. Below the wall, a wooden floor with wide planks is visible, extending from the bottom edge towards the wall. The overall lighting is soft and slightly dim, creating a warm, historical atmosphere.

О законодательном обеспечении перехода к новым формам финансирования жилищного строительства