



Президент Российской Федерации Владимир Путин подписал Федеральный закон от 01.07.2018 № 175-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации». Документ опубликован на официальном интернет-портале правовой информации.

Напомним, ранее 21 июня 2018 года Госдума Российской Федерации приняла в третьем чтении законопроект №322981-7, вносящий изменения в закон о долевом строительстве, а 27 июня этот документ одобрил Совет Федерации.

[Федеральный закон Российской Федерации от 01.07.2018 № 175-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации"](#)

Закон направлен на усиление контроля и ответственности в сфере долевого строительства и переход к финансированию жилищного строительства с использованием эскроу-счетов. Главная цель обновленного законодательства – обезопасить граждан, приобретающих жилье на стадии строительства, от возможных рисков долгостроя и действий со стороны недобросовестных застройщиков, которые приводят к нецелевому или неэффективному расходованию средств дольщиков.

Закон исключает возможность привлечения средств граждан через жилищные сертификаты, ограничивает привлечение средств через жилищно-строительные кооперативы, обязывает застройщиков раскрывать информацию о своих владельцах и учредителях и вводит ответственность бенефициаров застройщиков за причиненные дольщикам убытки.

С 1 июля 2018 года даже для тех проектов, которые уже находятся в стадии реализации, предлагается ввести банковское сопровождение. Каждый застройщик должен открыть отдельный банковский счет в уполномоченном банке и вести все расчеты только с этого счета. При этом банк будет оценивать целевое назначение всех платежей. Для проектов, которые будут начаты с 1 июля 2018 года, банковское сопровождение также будет включать право банка останавливать проведение расчетов, если возникнет подозрение о нецелевом использовании этих средств. Расходовать средства по расчетным счетам в целях, не связанных со строительством многоквартирного дома, застройщики смогут только после ввода дома в эксплуатацию и регистрации перехода права собственности на первую квартиру от застройщика к

приобретателю.

Закон предусматривает поэтапный переход к новой модели финансирования строительства жилья с использованием эскроу-счетов. С 1 июля 2018 года их использование при привлечении средств дольщиков будет носить добровольный характер, с 1 июля 2019 года – обязательный. При этом на средства дольщиков на эскроу-счетах будет распространяться система страхования вкладов, а максимальное возмещение по такому счету будет возможным в пределах 10 миллионов рублей. Денежные средства с эскроу-счетов будут перечислены застройщику банком после ввода дома в эксплуатацию и регистрации перехода права собственности на первую квартиру от застройщика к приобретателю.

Застройщикам предоставляется возможность возводить дома по нескольким разрешениям на строительство в рамках одного проекта планировки территории, а также привлекать целевые займы от основного общества с установлением ограничений по их объему (20 % от стоимости стройки) и размеру процентной ставки. Ставка не должна превышать ключевую ставку Банка России более чем на 2 процентных пункта. Застройщики будут вправе осуществлять продажу и аренду нежилых помещений и машино-мест в объекте недвижимости с момента выдачи им разрешения на ввод дома в эксплуатацию.

Закон вступил в силу с 1 июля 2018 года, за исключением отдельных положений, для которых установлен иной срок вступления их в силу.