



27 июля 2018 года в Красногорске под руководством главы Минстроя России Владимира Якушева прошло второе Всероссийское совещание «Новеллы законодательства о долевом строительстве». По данным Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в нем приняли участие более 500 представителей банковского сектора и застройщиков из 50 регионов страны. От Ассоциации «Национальное объединение строителей» в совещании участвовали вице-президент НОСТРОЙ Антон Глушков, члены Экспертного совета по вопросам совершенствования законодательства и сотрудники аппарата НОСТРОЙ.

В ходе совещания были затронуты основные нововведения законодательства о долевом строительстве, вступившие в силу с 1 июля 2018 года. Министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации напомнил их, открывая совещание.

Так, новым законодательством усиливаются требования к самому застройщику – у строительной компании должен быть опыт работы не менее трех лет и не менее 10 тысяч кв. метров построенного жилья. Также компания должна иметь 10 % собственных или 40 % кредитных средств и соответствовать нормативам финансовой устойчивости.

Кроме того, в соответствии с новым законодательством отменяется «котловой» метод привлечения денежных средств граждан. Эта мера обеспечит гарантии от их нецелевого расходования.

Вводится также банковское сопровождение застройщика. Этот механизм подразумевает прямой запрет банка на осуществление ряда операций по расчетному счету застройщика, в том числе, банк вправе отказать в проведении операций, связанных с нецелевым расходованием средств. Представители Минстроя России подчеркнули, что такой контроль должен быть документальным – если все документы согласно требуемому перечню застройщиком будут предоставлены, то банк не вправе отказать в совершении платежа. Однако более конкретной ситуация с банковским сопровождением станет после принятия постановления Правительства Российской Федерации, устанавливающего состав документов, необходимых для проведения операций по расчетному счету застройщика. Владимир Якушев сообщил, что указанное

постановление будет принято в ближайшее время.

Вопросам предстоящего перехода застройщиков на счета эскроу и взаимодействию с банками в рамках банковского сопровождения расчетных счетов застройщиков в ходе совещания было уделено особое внимание.

В качестве меры, стимулирующей застройщиков к ускорению перехода на систему эскроу-счетов, Владимир Якушев обозначил возможное повышение размера отчислений в Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства. Ранее Минстрой России опубликовал на портале [www.regulation.gov.ru](http://www.regulation.gov.ru) законопроект, предполагающий увеличение размера взносов с 1,2 % до 3 % уже с 1 октября 2018, а с 1 января 2019 года – до 6 %.

Глава Минстроя России обратил внимание застройщиков на то, что многие из них до вступления в силу с 1 июля 2018 года поправок в закон о долевом строительстве стремились получить как можно больше разрешений на строительство. Теперь надо активно строить. Минстрой России ведет подсчет количества площадок, которые должны застраиваться по более простым для компаний правилам, и сейчас, подчеркнул Владимир Якушев, готовится ряд мер, чтобы стимулировать застройщиков активно их осваивать.

В ходе совещания представители Минстроя России, АО «ДОМ.РФ», Банка России и ПАО «Сбербанк» ответили на многочисленные вопросы застройщиков о применении законодательства о долевом строительстве.

Большое количество вопросов связано с переходными положениями Федерального закона № 175-ФЗ в части правового режима, действующего для застройщиков, получивших разрешения на строительство до 1 июля 2018 года. Представители Минстроя России неоднократно подчеркнули, что такие застройщики должны работать без учета ограничений, введенных Федеральными законами № 218-ФЗ и № 175-ФЗ, за исключением одного – не допускается совершение некоторых операций по расчетным счетам таких застройщиков, открытым в уполномоченных банках в соответствии с новыми требованиями. Это операции, связанные с обеспечением исполнения обязательств третьих лиц, предоставлением ссуд и займов, покупкой ценных бумаг и другие, предусмотренные частью 3 статьи 18 Федерального закона № 214-ФЗ.

Для гармонизации правоприменительной практики в регионах Минстрой России готовит письменные разъяснения по наиболее проблемным вопросам перехода на новые правила работы. В случае недостаточности указанных мер, сообщил глава Минстроя России, будут вноситься необходимые изменения в законодательство.