

Об усилении требований к застройщикам, привлекающим денежные средства граждан для строительства многоквартирных домов

Федеральным законом от 01.07.2018 N 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" усилены требования к застройщикам, привлекающим денежные средства граждан для строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости.

Из наиболее важных нововведений, предусмотренных Законом, можно выделить:

- установление новых требований к застройщику, в том числе о соблюдении нормативов финансовой устойчивости;

- расширение перечня информации, которую застройщик, привлекающий средства дольщиков, обязан раскрывать в единой информационной системе жилищного строительства (к такой информации отнесены в т.ч. градостроительный план земельного участка, документ, содержащий информацию о расчете размера собственных средств и нормативах финансовой устойчивости застройщика, и др.);

- установление для застройщика возможности привлечения денежных средств дольщиков для осуществления строительства по нескольким разрешениям на строительство при условии, в том числе, размещения этих денежных средств на счетах эскроу;

- введение права застройщика осуществлять продажу и аренду нежилых помещений, машино-мест в многоквартирном доме с момента выдачи ему разрешения на ввод в эксплуатацию дома, и содержание указанных объектов недвижимости, в том числе внесение платы за жилые помещения и коммунальные услуги;

- введение права уполномоченного банка приостанавливать операцию или отказывать в проведении операции по расчетному счету застройщика в определенных случаях;

- расширение перечня информации о застройщике сведениями о его учредителях (участниках) и бенефициарных владельцах;

- закрепление нормы об осуществлении государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов контролирующим органом в порядке, установленном высшим исполнительным органом государственной власти субъекта РФ, с учетом

требований к организации и проведению контроля (надзора) в области долевого строительства, установленных Правительством РФ;

- введение для лица, в том числе бенефициарного владельца, имеющего фактическую возможность определять действия застройщика, в том числе возможность давать указания лицу, осуществляющему функции единоличного исполнительного органа, или члену коллегиальных органов управления застройщика, солидарной ответственности с застройщиком за убытки, причиненные по их вине дольщикам;

- введение полномочий Правительства РФ по установлению требований к технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам обеспечения пользования единой информационной системой жилищного строительства, расширение перечня сведений, размещаемых в указанной системе органом регистрации прав, установление сведений, которые размещают в системе контролирующие органы, органы государственной власти субъектов РФ, уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора, федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта РФ, орган местного самоуправления, уполномоченные на выдачу разрешений на строительство, а также Росстат;

- установление порядка взаимодействия контролирующих органов, Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства, уполномоченных банков и застройщиков в системе;

- определение особенностей удовлетворения требований участников долевого строительства, внесших денежные средства на счета эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве, особенностей урегулирования обязательств застройщика по строительству объектов инженерно-технической, транспортной и социальной инфраструктур, а также особенностей страхования денежных средств, размещенных на счете эскроу, открытом для расчетов по договору участия в долевом строительстве;

- приостановление кадастрового учета и регистрации прав, в т. ч. при поступлении в орган регистрации прав уведомления от Фонда о несоответствии застройщика обязательным требованиям или о нарушении застройщиком более чем на шесть месяцев сроков завершения строительства дома;

- установление полномочий Фонда по осуществлению на постоянной основе мониторинга за соответствием застройщиков установленным требованиям, в т.ч. требованиям к размеру собственных средств, и направление в орган регистрации прав и уполномоченный орган исполнительной власти субъекта РФ, осуществляющий государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов, уведомления о несоответствии требованиям.

Федеральный закон вступает в силу с 1 июля 2018 года, за исключением отдельных положений.