

УДК 332.82

А.В. Малов,

управляющий директор коллегии адвокатов «Малов и партнеры»

НОВЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К ЗАСТРОЙЩИКАМ

Пятнадцатого декабря 2015 г. по инициативе Правительства РФ в Госдуму был внесен законопроект о внесении изменений в Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...», направленный на введение новых требований к застройщикам с целью повышения защиты прав участников долевого строительства.

Ключевые слова: долевое строительство, застройщик, 214-ФЗ, уставный капитал.



В работе над законопроектом приняли участие депутаты Госдумы РФ, представители федеральных министерств и ведомств, бизнес-сообщества, а также эксперты.

Отмечается, что законопроект предусматривает поэтапное введение ряда новых требований к участникам рынка долевого строительства. В частности, как только положения законопроекта вступят в силу, все застройщики будут обязаны вести собственный сайт в Интернете, на котором размещать всю необходимую информацию в целях контроля за соблюдением сроков строительства.

Параллельно с этим в ведомствах и в среде профессионалов, заинтересованных в принятии законопроекта полным ходом развернулась работа по его обсуждению и разработке под него нормативной базы. Так, ведущие застройщики Московского региона обсудили данный законопроект в рамках заседания Комитета по строительству «Деловой России».

В частности, большое внимание привлек альтернативный механизм

привлечения средств граждан в долевое строительство через специальные счета типа «эскроу». Он предполагает обеспечение финансирования проектного строительства с применением в перспективе пониженных процентных ставок по мере того, как будут увеличиваться средства граждан на счетах «эскроу». По мнению застройщиков, пока не понятно, как будет работать этот механизм, а включение в схему покупки жилья банков только усложнит процесс. Кроме того, в проекте не предусмотрено страхование средств на счетах банков, что снижает уровень гарантий для дольщиков в случаях, если финансовое состояние банка ухудшится, он обанкротится и т.п.

Вызвал неоднозначное отношение пункт, говорящий о возмещении затрат на строительство объектов социальной инфраструктуры только при условии безвозмездной передачи застройщиком таких объектов в государственную или муниципальную собственность.

Было также предложено понизить с 5% до 2% размер уставного капита-

ла компаний, работающих на рынке долевого строительства. Это должно дать возможность остаться на рынке небольшим игрокам, что в условиях кризиса положительно скажется на развитии отрасли в целом.

Наконец, ведущие застройщики предложили продлить срок рассмотрения законопроекта в Госдуме РФ с тем, чтобы к моменту его принятия и вступления в силу были уже подготовлены все необходимые подзаконные акты. По этому поводу заместитель Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ Наталья Антипина заявила о том, что в Минстрое России уже начали работу над проектами таких подзаконных актов, которые затем будут направлены на рассмотрение Меж-



ведомственной рабочей группы по подготовке предложений по изменению законодательства в сфере долевого строительства.

СОБЫТИЯ В ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ СФЕРЕ

КОМИССИЯ ПО ВОПРОСАМ РЕАЛИЗАЦИИ ВНЕДРЕНИЯ КОНЦЕПЦИИ ТЕХНОЛОГИЧЕСКОГО И ЦЕНОВОГО АУДИТА ПОЛНОСТЬЮ ВЫПОЛНИЛА ПЛАН 2015 г.

Комиссия по вопросам реализации внедрения концепции технологического и ценового аудита Общественного совета при Минстрое России подвела итоги работы в 2015 г. Основными итогами работы Минстроя России и Комиссии стало принятие постановления Правительства Российской Федерации 7 декабря 2015 г. № 1333, работа над которым велась на протяжении 1,5 лет. Проект постановления направлен на повышение качества работ по ценовому и технологическому аудиту и устранение избыточных процедур, связанных с его проведением.

Статс-секретарь – заместитель Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Наталья Антипина подчеркнула, что реализация данного постановления Правительства Российской Федерации позволит повысить обоснованность принятия решений по инвестированию средств федерального бюджета в объекты капитального строительства и эффективность расходования этих средств. Основной задачей на 2016 г. является реализация данного постановления Правительства Российской Федерации, включая разработку методик проведения аудита. Механизм публичного технологического и ценового аудита является основной неотъемлемой частью механизма обоснования инвестиционных проектов с государственным участием. Следующим шагом, препятствующим принятию необоснованных решений и неэффективному расходованию государственных средств, должно стать законодательное совершенствование в целом механизма обоснования инвестиций.

Готовность тесно сотрудничать с Минстроем России и профильной комиссией выразила президент Национального объединения технологического и ценового аудита (НО ТЦА) Анна Лупашко. По ее словам, НО ТЦА имеет опыт сотрудничества со Сбербанком России, РЖД, Росатомом по аудиту сооружаемых этими компаниями крупных капитальных объектов.